

**Årsrapport for perioden
1. juli 2019 til 30. juni 2020**

**PN Ejendom ApS
Riskær 6, Smørumnedre
2765 Smørum
CVR-nr. 30 72 97 73**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. oktober 2020

Peter Nellemann
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	15
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	7
Balance pr. 30. juni 2020	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for PN Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 30. september 2020

Direktion



Peter Nellemann
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i PN Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PN Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København Ø, den 30. september 2020

THORVALD REIN
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 79 35 53 13


Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9567

Selskabsoplysninger

Selskabet

PN Ejendom ApS
Riskær 6, Smørumnedre
2765 Smørum

CVR-nr.: 30 72 97 73

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Stiftet: 25. juli 2007

Hjemsted: Egedal

Direktion

Peter Nellemann, direktør

Revisor

THORVALD REIN
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Øster Allé 56, 1.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, investering, udlejning og administration af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 11.907, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 479.423.

Årets resultat er som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ledelse havde en forventning om et resultat på niveau med regnskabsåret 2019/2020. På baggrund af den nuværende situation omkring Covid-19 - kan selskabets ledelse ikke på nuværende tidspunkt udtale sig om de økonomiske konsekvenser og forventede resultater for regnskabsåret 2020/2021.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		177.754	401.304
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-32.366</u>	<u>-32.366</u>
Resultat før finansielle poster		145.388	368.938
Finansielle omkostninger	3	<u>-130.020</u>	<u>-177.370</u>
Resultat før skat		15.368	191.568
Skat af årets resultat	4	<u>-3.461</u>	<u>-15.745</u>
Årets resultat		<u>11.907</u>	<u>175.823</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>11.907</u>	<u>175.823</u>
		<u>11.907</u>	<u>175.823</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.451.408</u>	<u>2.483.774</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>2.451.408</u>	<u>2.483.774</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.451.408</u>	<u>2.483.774</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.795	26.381
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		70.495	84.922
Andre tilgodehavender		0	50.000
Udskudt skatteaktiv		45.571	49.844
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		812	0
Periodeafgrænsningsposter		0	2.051
Tilgodehavender		<u>129.673</u>	<u>213.198</u>
Likvide beholdninger		<u>12.350</u>	<u>33.194</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>142.023</u>	<u>246.392</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.593.431</u></u>	<u><u>2.730.166</u></u>

Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		354.423	342.516
Egenkapital	6	479.423	467.516
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Andre kreditinstitutter		330.000	825.000
Deposita		120.000	120.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	450.000	945.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	440.000	440.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.117	92.103
Gæld til tilknyttede virksomheder		777.154	442.642
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		77.244	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	16.975
Anden gæld		300.493	325.930
Kortfristede gældsforpligtelser		1.664.008	1.317.650
Gældsforpligtelser i alt		2.114.008	2.262.650
Passiver i alt		2.593.431	2.730.166
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter

	2019/20	2018/19
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogle medarbejdere ansatte, hvorfor der ikke er ubetalt lønninger, pensionsydelse, eller andre sociale omkostninger.

	2019/20	2018/19
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>32.366</u>	<u>32.366</u>
	<u>32.366</u>	<u>32.366</u>

Noter

	2019/20	2018/19
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.454	24.750
Andre finansielle omkostninger	114.207	152.572
Rentetillæg selskabsskat	359	48
	130.020	177.370
	130.020	177.370
	2019/20	2018/19
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-812	16.975
Årets udskudte skat	4.273	-1.230
	3.461	15.745
	3.461	15.745

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2019	2.710.336
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni 2020	2.710.336
Opskrivninger 1. juli 2019	0
Årets opskrivninger	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	0
Opskrivninger 30. juni 2020	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	226.562
Årets afskrivninger	32.366
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	258.928
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	2.451.408

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 2.050.000.

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	342.516	467.516
Årets resultat	0	11.907	11.907
Egenkapital 30. juni 2020	125.000	354.423	479.423

Virksomhedskapitalen består af 1 anpart à nominelt kr. 125.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	1.265.000	770.000	440.000	0
Deposita	120.000	120.000	0	0
	1.385.000	890.000	440.000	0

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Østlund Holding ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for skat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter, 770 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2020 udgør 2.451 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.200 t.kr., der er deponeret til sikkerhed for gældsbreve.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for øvrige selskaber i koncernen.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Direktør Peter Nellemann

Øvrige nærtstående parter

Moderselskabet Østlund Holding ApS
Søsterselskabet PN Kratkær ApS
Søsterselskabet PN Produktionsteknik ApS

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Østlund Holding ApS
Riskær 6, Smørumnedre
2765 Smørum

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PN Ejendom ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-50 år	år 0 - 20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.