

**PENK EJENDOMME ApS**  
c/o advokat Thomas Bøgholm  
Focus Advokater Englandsgade 25  
5000 Odense C

**CVR-nummer 32894399**

## **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. juni 2021

---

Thomas Bøgholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

PENK EJENDOMME ApS  
c/o advokat Thomas Bøgholm  
Focus Advokater Englandsgade 25  
5000 Odense C

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 32894399  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Thomas Bøgholm  
Helle Banggaard Stefansson

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for PENK EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 22. juni 2021

**Direktionen:**

Thomas Bøgholm

Helle Bangsgaard Stefansson

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i PENK EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PENK EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense M, 22. juni 2021

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år været investering i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2020	2019
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-18.750</b>	<b>-16</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-372.500	-373
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-391.250</b>	<b>-389</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	773.083	-127
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	428.290	1.090
	Finansielle indtægter	259.234	190
1	Finansielle omkostninger	-183.279	-185
	<b>Resultat før skat</b>	<b>886.078</b>	<b>581</b>
2	Skat af årets resultat	-10.328	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>875.750</b>	<b>581</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	828.873	-1.879
	Overført resultat	46.877	2.460
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>875.750</b>	<b>581</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.481.447	10.708
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	9.819.541	9.764
6	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.498.703	4.284
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>25.799.691</b>	<b>24.757</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.799.691</b>	<b>24.757</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	626
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	56.212	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>56.212</b>	<b>626</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>781.537</b>	<b>38</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>837.749</b>	<b>664</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.637.440</b>	<b>25.421</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.664.233	15.835
	Overført resultat	3.644.425	3.598
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.388.658</b>	<b>19.513</b>
	Andre pengekreditorer	375.000	875
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>375.000</b>	<b>875</b>
	Kreditinstitutter	500.000	500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	13
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.294.742	4.520
	Selskabsskat	66.540	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.873.782</b>	<b>5.033</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.248.782</b>	<b>5.908</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.637.440</b>	<b>25.421</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	80	15.835	3.598	19.513
Årets resultat	0	829	47	876
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>16.664</b>	<b>3.644</b>	<b>20.389</b>

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	151.134	146
Andre finansielle omkostninger	32.144	38
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>183.279</b>	<b>185</b>
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	10.328	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>10.328</b>	<b>0</b>
<b>4</b>		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2	0
Kostpris 31. december	2	0
Værdireguleringer 1. januar	10.708.362	10.835
Årets resultatandel	773.083	-127
Værdireguleringer 31. december	11.481.445	10.708
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>11.481.447</b>	<b>10.708</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Penk Invest ApS	Odense	100 %

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.774.253	2.749
Tilgang i årets løb	1.862.500	25
Kostpris 31. december	<u>4.636.753</u>	<u>2.774</u>
Værdireguleringer 1. januar	5.126.998	6.879
Årets resultatandel	428.290	1.090
Udloddet udbytte	0	-608
Årets afskrivninger	-372.500	-373
Værdireguleringer 31. december	<u>5.182.788</u>	<u>6.989</u>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>9.819.541</u></b>	<b><u>9.764</u></b>
Heraf udgør uafskreven saldo på koncerngoodwill	1.117.500	1.490
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
CS Ejendomsinvest A/S	Vejle	24,3 %
Ejendomsselskabet Golf-Parken, Ringe ApS	Vejle	50 %
Penk Fyn ApS	Odense	50 %
<b>6 Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	4.498.703	2.812
Tilgang i årets løb	0	1.472
Kostpris 31. december	<u>4.498.703</u>	<u>4.284</u>
<b>Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>4.498.703</u></b>	<b><u>4.284</u></b>
<b>7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Datterselskabsreserver, primo	15.835.360	17.714
Årets henlæggelse til reserve	828.873	-1.879
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt</b>	<b><u>16.664.233</u></b>	<b><u>15.835</u></b>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har for tilknyttet virksomhed kautioneret for gæld til realkreditinstitut, som pr. 31. december 2020 udgør TDKK 4.531.

Selskabet har for associerede virksomheder kautioneret for gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2020 udgør TDKK 28.437 og for gæld til pengeinstitut, som pr. 31. december 2020 udgør TDKK 1.518.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Penk Invest ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Penk Invest ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 67 pr. 31. december 2020. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kilde-skatte på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab, samt resterende koncerngoodwill. Koncerngoodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger i form af bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Bøgholm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-732023150482

IP: 185.134.xxx.xxx

2021-06-22 07:18:01Z

NEM ID 

## Helle Bangsgaard Stefansson

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-962533739247

IP: 194.239.xxx.xxx

2021-06-22 07:52:10Z

NEM ID 

## Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:67057109

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-06-22 07:57:54Z

NEM ID 

## Thomas Bøgholm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732023150482

IP: 185.134.xxx.xxx

2021-06-22 08:08:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VY3F2-WWNUA-A6IET-OVMJA-S07JF-ZIMLW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>