

**Ejendomsselskabet Pinenhus ApS**

**Pinen 3, Sallingsund  
7870 Roslev**


**CVR-nummer: 33376006**

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2015**

**(5. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/2 2016

  
Peder Bjerregaard Mikkelsen  
Dirigent

ND REVI-MIDT  
Godkendt  
revisionspartnerselskab  
Cvr nr. 3348 0370

Gl. Stationsvej 5  
8940 Randers SV

Telefon 8640 9295  
Telefax 8643 1995

www.revi-midt.dk  
E-mail:  
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

|  |    |
|--|----|
| <b>Påtegninger</b>                               |    |
| Ledelsespåtegning                                | 4  |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 5  |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |    |
| Selskabsoplysninger                              | 6  |
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                     |    |
| Ledelsesberetning                                | 7  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b> |    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 8  |
| Resultatopgørelse                                | 11 |
| Balance  | 12 |
| Noter  | 14 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Pinenhus 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roslev, den 23/2 2016

### **Direktion**

Peder Bjerregaard Mikkelsen



## SELSKABSOPLYSNINGER

### Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Pinenhus ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pinenhus ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SV, den 23/2 2016

ND REVI-MIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34480370



Steen Kristensen  
Godkendt revisor FSR

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Pinenhus ApS  
Pinen 3, Sallingsund  
7870 Roslev

CVR-nr.: 33 37 60 06  
Stiftet: 21. december 2010  
Hjemsted: Skive  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Peder Bjerregaard Mikkelsen

**Pengeinstitut**

Jutlander Bank  
Hammergårdsvej 1  
8983 Gjerlev J

**Revisor**

ND REVI-MIDT  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Gl. Stationsvej 5  
8940 Randers SV

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive handels- og investeringsvirksomhed samt udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pinenhus ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

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

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

|   | <u>Brugstid</u> |
|---|-----------------|
| Bygninger                               | 40 år           |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 15 år           |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

|   | 2015             | 2014             |
|---|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>  | <b>1.091.175</b> | <b>1.018.305</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -358.752         | -354.682         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>   | <b>732.423</b>   | <b>663.623</b>   |
| Andre finansielle indtægter                                       | 324              | 790              |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder          | 16.750           | 17.859           |
| Andre finansielle omkostninger                                    | -569.420         | -837.402         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  | <b>180.077</b>   | <b>-155.130</b>  |
| Skat af årets resultat  | -34.033          | 26.678           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>146.044</b>   | <b>-128.452</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                            |                  |                  |
| Overført resultat   | 146.044          | -128.452         |
| <b>DISPONERET I ALT</b>   | <b>146.044</b>   | <b>-128.452</b>  |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

|  | 2015              | 2014              |
|--|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          | 11.125.320        | 11.368.586        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 666.665           | 733.332           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>11.791.985</b> | <b>12.101.918</b> |
| 1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder   | 0                 | 0                 |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         | <b>11.791.985</b> | <b>12.101.918</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 299.967           | 232.674           |
| Andre tilgodehavender                        | 197.561           | 108.562           |
| Udskudt skatteaktiv                          | 717               | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>498.245</b>    | <b>341.236</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>0</b>          | <b>231.365</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     | <b>498.245</b>    | <b>572.601</b>    |
| <b>AKTIVER</b>                               | <b>12.290.230</b> | <b>12.674.519</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

|  | 2015              | 2014              |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                   | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                    | 53.665            | -92.379           |
| <b>2 EGENKAPITAL</b>                                 | <b>133.665</b>    | <b>-12.379</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat                         | 277.201           | 184.724           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                        | <b>277.201</b>    | <b>184.724</b>    |
| Prioritetsgæld                                       | 7.448.793         | 8.111.454         |
| Kreditinstitutter                                    | 3.867.331         | 4.097.518         |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>11.316.124</b> | <b>12.208.972</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 422.527           | 0                 |
| Kreditinstitutter                                    | 418               | 92.336            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 10.000            | 10.000            |
| Anden gæld   | 130.295           | 190.866           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>563.240</b>    | <b>293.202</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                            | <b>11.879.364</b> | <b>12.502.174</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>12.290.230</b> | <b>12.674.519</b> |
| 4 Eventualposter mv.                                 |                   |                   |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                   |                   |

## NOTER

|   | 2015     | 2014     |
|---|----------|----------|
| <b>1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |          |          |
| Kostpris, primo                                   | 40.000   | 40.000   |
| Kostpris 31. december 2015                        | 40.000   | 40.000   |
| Op- og nedskrivninger primo                       | -40.000  | -40.000  |
| Op- og nedskrivninger 31. december 2015           | -40.000  | -40.000  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

| Navn  | Ejerandel      | Egenkapital                     | Resultat       |
|---|----------------|---------------------------------|----------------|
| Hotel Pinenhus ApS, Pinen 3, 7870 Roslev, Danmark | 50%            | -317.349                        | 261.283        |
|   | Primo          | Forslag til resultatdisponering | Ultimo         |
| <b>2 Egenkapital</b>                              |                |                                 |                |
| Virksomhedskapital                                | 80.000         | 0                               | 80.000         |
| Overført resultat                                 | -92.379        | 146.044                         | 53.665         |
|   | <b>-12.379</b> | <b>146.044</b>                  | <b>133.665</b> |

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser, og ingen anparter har særlige rettigheder.

## NOTER

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld                           | 8.111.455           | 7.784.394            | 335.601              | -6.016.431             |
| Kreditinstitutter                        | 4.097.518           | 3.954.256            | 86.925               | -2.766.213             |
|  | <u>12.208.973</u>   | <u>11.738.650</u>    | <u>422.526</u>       | <u>-8.782.644</u>      |

**4 Eventualposter mv.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 7.784.394 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.125.320 DKK.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.000.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 6.000.000 DKK deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.