

**PNservices ApS  
Nordre Fasanvej 62,  
2000 Frederiksberg**

**CVR-nummer: 38269151**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2022 til 31. december 2022**

This document has esignatur Agreement-ID: 0fb1feqHKyW250348779

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/6 2023

---

Erik Bloch Nielsen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledespåtegning.....                                  | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4 |

### **Ledelsesberetning mv.**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Resultatopgørelse.....        | 6  |
| Balance .....                 | 7  |
| Noter.....                    | 9  |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 10 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for PNservices ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. juni 2023

Direktion

Erik Bloch Nielsen

Henrik Grove Poulsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i PNs services ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PNs services ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Ry, den 30. juni 2023

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439

Ole Martin Mikkelsen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne6353

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af værelser i lejlighed.

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

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

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

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

|  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>   |
|--|----------------|---------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                           | <b>40.223</b>  | <b>80.482</b> |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> ..... | <b>40.223</b>  | <b>80.482</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....       | -100.000       | -5.000        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                              | <b>-59.777</b> | <b>75.482</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....                     | -22.156        | -21.512       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                           | <b>-81.933</b> | <b>53.970</b> |
| Skat af årets resultat .....                             | -4.048         | -13.002       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                              | <b>-85.981</b> | <b>40.968</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                   |                |               |
| Overført resultat .....                                  | -85.981        | 40.968        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                            | <b>-85.981</b> | <b>40.968</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**AKTIVER**

|                                       | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 1 Investeringsejendomme.....          | 2.000.000        | 2.100.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... | <b>2.000.000</b> | <b>2.100.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....            | <b>2.000.000</b> | <b>2.100.000</b> |
| <br>                                  |                  |                  |
| Selskabsskat.....                     | 1.952            | 0                |
| Andre tilgodehavender .....           | 2.385            | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b> .....          | <b>4.337</b>     | <b>0</b>         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....        | <b>4.337</b>     | <b>0</b>         |
| <br>                                  |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                  | <b>2.004.337</b> | <b>2.100.000</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**PASSIVER**

|   | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....                                   | 100.000          | 100.000          |
| Overført resultat.....                                    | 256.681          | 342.662          |
| <b>EGENKAPITAL</b> .....                                  | <b>356.681</b>   | <b>442.662</b>   |
| <br>  |                  |                  |
| Prioritetsgæld.....                                       | 1.257.536        | 1.307.383        |
| Kreditinstitutter.....                                    | 90.000           | 103.515          |
| Deposita .....  | 20.987           | 7.000            |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....            | <b>1.368.523</b> | <b>1.417.898</b> |
| <br>  |                  |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 62.846           | 62.690           |
| Kreditinstitutter.....                                    | 56.464           | 25.716           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....             | 7.500            | 7.500            |
| Selskabsskat.....   | 0                | 1.002            |
| Anden gæld .....  | 6.248            | 257              |
| Periodeafgrænsningsposter .....                           | 10.500           | 7.000            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....             | 135.575          | 135.275          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....              | <b>279.133</b>   | <b>239.440</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....                          | <b>1.647.656</b> | <b>1.657.338</b> |
| <br>  |                  |                  |
| <b>PASSIVER</b> .....                                     | <b>2.004.337</b> | <b>2.100.000</b> |
| <br>  |                  |                  |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.        |                  |                  |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                   |                  |                  |



## NOTER

|  | Investerin-<br>gsejendo-<br>mme |
|--|---------------------------------|
| <b>1 Materielle anlægsaktiver</b>                    |                                 |
| Kostpris, primo.....                                 | 2.111.476                       |
| Tilgang i årets løb .....                            | 0                               |
| Afgang i årets løb.....                              | 0                               |
|  | <hr/>                           |
| Kostpris 31. december 2022                           | 2.111.476                       |
|  | <hr/>                           |
| Af-/nedskrivninger, primo .....                      | -11.476                         |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....        | 0                               |
| Årets af-/nedskrivninger .....                       | -100.000                        |
|  | <hr/>                           |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2022                 | -111.476                        |
|  | <hr/>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 .....</b> | <b>2.000.000</b>                |
|  | <hr/> <hr/>                     |

Selskabets ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør 2.000 t.kr. baseret på en afkastbaseret model med et afskrav på 5%.

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld.....                      | 1.357.073           | 1.307.382            | 49.846               | 1.056.877              |
| Kreditinstitutter .....                  | 116.515             | 103.000              | 13.000               | 38.000                 |
| Deposita .....                           | 7.000               | 20.987               | 0                    | 0                      |
|  | <hr/>               | <hr/>                | <hr/>                | <hr/>                  |
|  | <b>1.480.588</b>    | <b>1.431.369</b>     | <b>62.846</b>        | <b>1.094.877</b>       |
|  | <hr/> <hr/>         | <hr/> <hr/>          | <hr/> <hr/>          | <hr/> <hr/>            |

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.510 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende Ejerforeningen Kildegaarden er der afgivet pant t.kr. 10 i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.000 t.kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for PNs services ApS for 2022 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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.

### **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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Erik Bloch Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Bloch Nielsen

Direktør

ID: 747f8377-6519-4922-9d46-5c422351b08d

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 09:47:30

Underskrevet med MitID



## Erik Bloch Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Bloch Nielsen

Dirigent

ID: 747f8377-6519-4922-9d46-5c422351b08d

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 09:47:30

Underskrevet med MitID



## Henrik Grove Poulsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Grove Poulsen

Direktør

ID: 62d40bd1-5bc4-42e7-9786-2fb0a5c3bd5f

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 10:54:26

Underskrevet med MitID



## Ole M. Mikkelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Martin Mikkelsen

Revisor

ID: a45b4ce6-e6a6-4e71-8597-3bf8f4fb204e

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 11:17:16

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0fb1feqHKyW250348779

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).