

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

CVR-nummer: 38269151

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 til 31. december 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/7 2022

Erik Bloch Nielsen

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for PNserves 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. juli 2022

Direktion

Erik Bloch Nielsen

Henrik Grove Poulsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i PNservices ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PNservices ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 5. juli 2022

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 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	80.482	82.955
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	80.482	82.955
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.000	-20.000
DRIFTSRESULTAT	75.482	62.955
Andre finansielle omkostninger	-21.512	-37.524
RESULTAT FØR SKAT	53.970	25.431
Skat af årets resultat	-13.002	-7.255
ÅRETS RESULTAT	40.968	18.176
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	40.968	18.176
DISPONERET I ALT	40.968	18.176

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
1 Investeringsejendomme.....	2.100.000	2.105.000
Materielle anlægsaktiver	2.100.000	2.105.000
ANLÆGSAKTIVER	2.100.000	2.105.000
Selskabsskat.....	0	5.770
Tilgodehavender	0	5.770
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	5.770
AKTIVER	2.100.000	2.110.770

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	100.000	100.000
Overført resultat.....	342.662	301.694
EGENKAPITAL	442.662	401.694
Prioritetsgæld.....	1.307.383	1.357.073
Kreditinstitutter.....	103.515	116.942
Deposita	7.000	7.000
2 Langfristede gældsforpligtelser	1.417.898	1.481.015
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	62.690	62.574
Kreditinstitutter.....	25.716	9.346
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.500	7.500
Selskabsskat.....	1.002	0
Anden gæld	257	6.366
Periodeafgrænsningsposter	7.000	7.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	135.275	135.275
Kortfristede gældsforpligtelser.....	239.440	228.061
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.657.338	1.709.076
PASSIVER	2.100.000	2.110.770
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investeringsejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	2.111.476
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	2.111.476
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-6.476
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	-5.000
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	-11.476
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>2.100.000</u>

Selskabets ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør 2.100 t.kr. baseret på en afkastbaseret model med et afkastkrav på 4,5%.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.406.647	1.357.073	49.690	1.107.209
Kreditinstitutter.....	129.942	116.515	13.000	0
Deposita	7.000	7.000	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>1.543.589</u>	<u>1.480.588</u>	<u>62.690</u>	<u>1.107.209</u>

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 2021 udgør 2.100 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende Ejerforeningen Kildegaarden er der afgivet pant t.kr. 10 i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.100 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for PNs services ApS for 2021 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.