

# **Pynten II ApS**

Løvfaldsvej 16

3460 Birkerød

CVR-nr. 40707409

## **Årsrapport 2019/20**

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. november 2020

---

Hugo Andersen  
Dirigent

## **Pynten II ApS**

### **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Pynten II ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020 for Pynten II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Furesø, den 30. november 2020

### **Direktion**

Hugo Andersen  
Direktion

## **Pynten II ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i Pynten II ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Pynten II ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Værløse, den 30. november 2020

**Egon Pedersen Revision**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 88248228

Mads Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne29368

## **Pynten II ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Pynten II ApS Løvfaldsvej 16 3460 Birkerød
CVR-nr.	40707409
Stiftelsesdato	27. juni 2019
Regnskabsår	1. januar 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Hugo Andersen, Direktion

## **Pynten II ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje ejendomme og lejligheder samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

#### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020 udviser et resultat på kr. 63.595, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en balancesum på kr. 9.839.862, og en egenkapital på kr. 3.117.656.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Pynten II ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

##### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Pynten II ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2019/20 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

#### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

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

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration, samt ejendomsskatter, forsikringer, renovation, el, vand, varme, reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration, m.m.

##### **Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. For hver ejendom er der vurderet en restværdi, som

## **Pynten II ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

gennemgås hvert år. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-40 år	0-30%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skatter**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

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

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne



## **Pynten II ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Prioritetsgæld er således målet 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.

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

## Pynten II ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>663.901</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-690.000</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26.099</b>
Finansielle omkostninger		<u>-118.454</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-144.553</b>
Skat af årets resultat		<u>208.148</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>63.595</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>63.595</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b><u>63.595</u></b>

## Pynten II ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		9.710.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>9.710.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>9.710.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		121.159
<b>Tilgodehavender</b>		<u>121.159</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>8.703</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>129.862</u>
<b>Aktiver</b>		<u>9.839.862</u>

## Pynten II ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Reserve for opskrivninger		3.014.061
Overført resultat		63.595
<b>Egenkapital</b>		<b>3.117.656</b>
Hensættelser til udskudt skat		437.032
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>437.032</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2	5.325.058
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.325.058</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		510.990
Selskabsskat		28.352
Anden gæld		375.048
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		45.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>960.116</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.285.174</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.839.862</b>
Eventualforpligtelser	3	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4	

**1. Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

**2. Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til kreditinstitutter	<u>1/1 2019 gæld i alt</u>	<u>30/6 2020 gæld i alt</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	6.376.134	5.836.048	510.990	3.281.098
	<u>6.376.134</u>	<u>5.836.048</u>	<u>510.990</u>	<u>3.281.098</u>

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til Jysk Realkredit, t.kr. 2.523 og 5.413 er der givet pant i ejendommen Hausergade 38, 1128 København K, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 7.400.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit, t.kr. 1.755 er der givet pant i ejendommen Kongevejen 457, 2840 Holte, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 2.310.