

# **Pynten II ApS**

**Løvfaldsvej 16  
3460 Birkerød**

**CVR-nr. 40 70 74 09**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2022 til 30. juni 2023  
(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. december 2023

---

Hugo Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Pynten II 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Furesø, den 19. december 2023

### **Direktion**

Hugo Andersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Pynten II ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Pynten II ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Værløse, den 19. december 2023

Egon Pedersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 88 24 82 28

Mads Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29368

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Pynten II ApS  
Løvfaldsvej 16  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 40 70 74 09

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 27. juni 2019

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

### Direktion

Hugo Andersen, direktør

### Revisor

Egon Pedersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Kirke Værløsevej 18C  
3500 Værløse

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er i lighed med tidligere år i, at udleje ejendomme og lejligheder samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 168.560, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.734.672.

Ledelsen finder årets resultat for utilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>392.905</b>	<b>509.411</b>
Af- og nedskrivninger		-460.000	-460.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-67.095</b>	<b>49.411</b>
Finansielle indtægter		2.609	0
Finansielle omkostninger		-151.603	-76.178
<b>Resultat før skat</b>		<b>-216.089</b>	<b>-26.767</b>
Skat af årets resultat		47.529	5.196
<b>Årets resultat</b>		<b>-168.560</b>	<b>-21.571</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	100.000
Overført resultat		-168.560	-121.571
		<b>-168.560</b>	<b>-21.571</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>8.330.000</u>	<u>8.790.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>8.330.000</b></u>	<u><b>8.790.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.330.000</b></u>	<u><b>8.790.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>36.385</u>	<u>86.961</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>36.385</b></u>	<u><b>86.961</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>15.369</b></u>	<u><b>191.546</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>51.754</b></u>	<u><b>278.507</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.381.754</b></u></u>	<u><u><b>9.068.507</b></u></u>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.694.672	2.863.232
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
<b>Egenkapital</b>	3	<u><b>2.734.672</b></u>	<u><b>3.003.232</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		284.808	335.549
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>284.808</b></u>	<u><b>335.549</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.498.366	4.765.542
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>4.498.366</b></u>	<u><b>4.765.542</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	305.152	357.238
Selskabsskat		24.774	91.318
Anden gæld		533.982	515.628
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>863.908</b></u>	<u><b>964.184</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>5.362.274</b></u>	<u><b>5.729.726</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>8.381.754</b></u></u>	<u><u><b>9.068.507</b></u></u>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pynten II ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til faktureringskriteriet.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

##### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ansat en ulønnet direktør.

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	2.863.232	100.000	3.003.232
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-168.560	0	-168.560
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>2.694.672</b>	<b>0</b>	<b>2.734.672</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.765.542	4.498.366	305.152	3.277.759
	<b>4.765.542</b>	<b>4.498.366</b>	<b>305.152</b>	<b>3.277.759</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Jysk Realkredit, t.kr. 1.171 og 2.334 er der givet pant i ejendommen Hausergade 38, 1128 København K, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr.6.200.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit, t.kr. 1.298 er der givet pant i ejendommen Kongevejen 457, 2840 Holte, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 2.130.