

## **PN Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 63348716**

## **Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2016

### **Dirigent**



Navn: Preben Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

PN Ejendomme ApS

Hegnet 5

4200 Slagelse

CVR-nr.: 63348716

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Preben Nielsen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for PN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 19.05.2016

### Direktion



Preben Nielsen  
direktør

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejeren i PN Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for PN Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

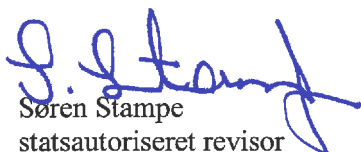
#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 19.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Søren Stampe  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i udlejning af selskabets ejendomme, kapitalforvaltning samt investering i datterselskabet PN Elektroservice ApS.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et underskud på 54 t.kr.

Selskabet forventer et forbedret resultat i 2016.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:



## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>57.961</b>	<b>63</b>
Af- og nedskrivninger		(115.209)	(115)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(57.248)</b>	<b>(52)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		58.861	36
Andre finansielle indtægter	1	6	14
Andre finansielle omkostninger	2	(67.932)	(64)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(66.313)</b>	<b>(66)</b>
Skat af ordinært resultat	3	12.690	12
<b>Årets resultat</b>		<b>(53.623)</b>	<b>(54)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		58.861	36
Overført resultat		(112.484)	(90)
		<b>(53.623)</b>	<b>(54)</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.495.672	1.611
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b><u>1.495.672</u></b>	<b><u>1.611</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		495.008	436
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b><u>495.008</u></b>	<b><u>436</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>1.990.680</u></b>	<b><u>2.047</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.250	11
Tilgodehavende selskabsskat	6	21.249	16
Periodeafgrænsningsposter		16.000	16
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>48.499</u></b>	<b><u>43</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		228.302	238
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>228.302</u></b>	<b><u>238</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>11.011</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>287.812</u></b>	<b><u>301</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>2.278.492</u></b>	<b><u>2.348</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		948.394	948
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		370.008	311
Overført overskud eller underskud		<u>(571.273)</u>	<u>(459)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>947.129</u></b>	<b><u>1.000</u></b>
Udskudt skat		<u>100.643</u>	<u>111</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>100.643</u></b>	<b><u>111</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>829.661</u>	<u>871</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>829.661</u></b>	<b><u>871</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	41.052	40
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.434	11
Skyldig selskabsskat		648	13
Anden gæld		<u>304.925</u>	<u>290</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>401.059</u></b>	<b><u>366</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.230.720</u></b>	<b><u>1.237</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.278.492</u></b>	<b><u>2.348</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	948.394	311.147	(458.789)	1.000.752
Årets resultat	0	0	58.861	(112.484)	(53.623)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>948.394</b>	<b>370.008</b>	<b>(571.273)</b>	<b>947.129</b>

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	6	0
Dagsværdireguleringer	0	7
Øvrige finansielle indtægter	0	7
	<u>6</u>	<u>14</u>
	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	42.765	49
Dagsværdireguleringer	10.318	0
Øvrige finansielle omkostninger	14.849	15
	<u>67.932</u>	<u>64</u>
	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(2.601)	3
Ændring af udskudt skat	(16.032)	(14)
Effekt af ændrede skattesatser	5.943	(1)
	<u>(12.690)</u>	<u>(12)</u>
	Grunde og bygninger kr.	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	2.421.840	11.627
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>2.421.840</u>	<u>11.627</u>
Opskrivninger primo	1.140.183	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>1.140.183</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.951.142)	(11.627)
Årets afskrivninger	(115.209)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(2.066.351)</u>	<u>(11.627)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.495.672</u>	<u>0</u>

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> <b>kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	125.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>125.000</b>
Opskrivninger primo	311.147
Andel af årets resultat	58.861
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>370.008</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>495.008</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Dattervirksomheder:			
PN Elektroservice ApS	Slagelse	ApS	100,00

## 6. Tilgodehavende selskabsskat

Tilgodehavende selskabsskat består af sambeskatningsbidrag.

	<b>Forfald inden 12 måneder</b> <b>2014</b> <b>t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder</b> <b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b> <b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b> <b>2015</b> <b>kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	40	41.052	829.661	703.000
	<b>40</b>	<b>41.052</b>	<b>829.661</b>	<b>703.000</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.



## Noter

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.496 t.kr.