

PN Ejendomme ApS

Hegnet 5
4200 Slagelse
CVR-nr. 63348716

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2018

Dirigent

Navn: Preben Johannes Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PN Ejendomme ApS

Hegnet 5

4200 Slagelse

CVR-nr.: 63348716

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Preben Johannes Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 28.02.2018

Direktion

Preben Johannes Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i PN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PN Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Slagelse, den 28.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Christian Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33313

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.506 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		92.775	140
Af- og nedskrivninger	1	<u>1.072.305</u>	<u>(115)</u>
Driftsresultat		1.165.080	25
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		464.205	121
Andre finansielle indtægter	2	2.801	6
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(59.708)</u>	<u>(56)</u>
Resultat før skat		1.572.378	96
Skat af årets resultat	4	<u>(66.342)</u>	<u>(7)</u>
Årets resultat		<u>1.506.036</u>	<u>89</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		105.800	75
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		464.205	121
Overført resultat		<u>936.031</u>	<u>(107)</u>
		<u>1.506.036</u>	<u>89</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Grunde og bygninger		415.794	1.380
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	415.794	1.380
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.079.764	616
Finansielle anlægsaktiver	6	1.079.764	616
Anlægsaktiver		1.495.558	1.996
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.750	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		140.732	40
Tilgodehavender		149.482	40
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.734.228	234
Værdipapirer og kapitalandele		1.734.228	234
Likvide beholdninger		360.484	120
Omsætningsaktiver		2.244.194	394
Aktiver		3.739.752	2.390

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		227.482	261
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		954.764	491
Overført overskud eller underskud		979.006	10
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>105.800</u>	<u>75</u>
Egenkapital		<u>2.467.052</u>	<u>1.037</u>
Udskudt skat		<u>64.786</u>	<u>88</u>
Hensatte forpligtelser		<u>64.786</u>	<u>88</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>282.923</u>	<u>785</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>282.923</u>	<u>785</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	25.243	44
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder		681.367	62
Skyldig selskabsskat		21.903	44
Anden gæld		<u>184.478</u>	<u>318</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>924.991</u>	<u>480</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.207.914</u>	<u>1.265</u>
Passiver		<u>3.739.752</u>	<u>2.390</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	200.000	260.575	490.559	9.882
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(33.093)	0	0
Opløsning af opskrivninger	0	0	0	33.093
Årets resultat	0	0	464.205	936.031
Egenkapital ultimo	200.000	227.482	954.764	979.006
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			75.000	1.036.016
Udbetalt ordinært udbytte			(75.000)	(75.000)
Tilbageførsel af opskrivninger			0	(33.093)
Opløsning af opskrivninger			0	33.093
Årets resultat			105.800	1.506.036
Egenkapital ultimo			105.800	2.467.052

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	57.520	115
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(1.129.825)	0
	(1.072.305)	115
	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Dagsværdireguleringer	0	6
Øvrige finansielle indtægter	2.801	0
	2.801	6
	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.772	0
Renteomkostninger i øvrigt	33.196	41
Dagsværdireguleringer	2.989	0
Øvrige finansielle omkostninger	13.751	15
	59.708	56
	2017	2016
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	89.534	20
Ændring af udskudt skat	(23.192)	(13)
	66.342	7

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.421.840	11.627
Afgange	<u>(1.516.150)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>905.690</u>	<u>11.627</u>
Opskrivninger primo	<u>1.140.183</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.140.183</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(2.181.560)	(11.627)
Årets afskrivninger	(57.520)	0
Tilbageførsel ved afgange	<u>609.001</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.630.079)</u>	<u>(11.627)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>415.794</u>	<u>0</u>

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	125.000
Kostpris ultimo	125.000
Opskrivninger primo	490.559
Andel af årets resultat	464.205
Opskrivninger ultimo	954.764
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.079.764

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
PN Invest Slagelse ApS	Slagelse	ApS	100,0

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	25.243	44	282.923	182.230
	25.243	44	282.923	182.230

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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 416 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 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 samt immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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 klargøring 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:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet 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.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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