

PN Ejendomme ApS

Hegnet 5
4200 Slagelse
CVR-nr. 63348716

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.01.2017

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 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PN Ejendomme ApS

Hegnet 5

4200 Slagelse

CVR-nr.: 63348716

Hjemsted: Registreret i Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Preben Johannes Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2016 – 31.12.2016 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 17.01.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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 revisors 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 17.01.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Christian Hansen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 89 t.kr.

Selskaber forventer et lignende resultat for 2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		140.386	58
Af- og nedskrivninger		(115.209)	(115)
Driftsresultat		25.177	(57)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		120.551	59
Andre finansielle indtægter	1	6.040	0
Andre finansielle omkostninger	2	(55.770)	(68)
Resultat før skat		95.998	(66)
Skat af årets resultat	3	(7.111)	13
Årets resultat		88.887	(53)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		75.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		120.551	59
Overført resultat		(106.664)	(112)
		88.887	(53)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.380.463	1.496
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	1.380.463	1.496
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		615.559	495
Finansielle anlægsaktiver	5	615.559	495
Anlægsaktiver		1.996.022	1.991
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	11
Andre tilgodehavender		35	0
Tilgodehavende selskabsskat		40.387	21
Periodeafgrænsningsposter		0	16
Tilgodehavender		40.422	48
Andre værdipapirer og kapitalandele		233.922	228
Værdipapirer og kapitalandele		233.922	228
Likvide beholdninger		119.626	11
Omsætningsaktiver		393.970	287
Aktiver		2.389.992	2.278

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		260.575	294
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		490.559	370
Overført overskud eller underskud		9.882	83
Forslag til udbytte for regnskabsåret		75.000	0
Egenkapital		1.036.016	947
Udskudt skat		87.978	101
Hensatte forpligtelser		87.978	101
Gæld til realkreditinstitutter		785.665	830
Langfristede gældsforpligtelser	6	785.665	830
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	43.704	41
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.982	42
Skyldig selskabsskat		43.957	0
Anden gæld		318.690	305
Kortfristede gældsforpligtelser		480.333	400
Gældsforpligtelser		1.265.998	1.230
Passiver		2.389.992	2.278
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	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	948.394	370.008	(571.273)
Ændring i regnskabspraksis	0	(654.726)	0	654.726
Korrigeret egenkapital primo	200.000	293.668	370.008	83.453
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(33.093)	0	0
Opløsning af opskrivninger	0	0	0	33.093
Årets resultat	0	0	120.551	(106.664)
Egenkapital ultimo	200.000	260.575	490.559	9.882
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			0	947.129
Ændring i regnskabspraksis			0	0
Korrigeret egenkapital primo			0	947.129
Tilbageførsel af opskrivninger			0	(33.093)
Opløsning af opskrivninger			0	33.093
Årets resultat			75.000	88.887
Egenkapital ultimo			75.000	1.036.016

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Dagsværdireguleringer	5.620	0
Øvrige finansielle indtægter	420	0
	6.040	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	40.330	43
Dagsværdireguleringer	0	10
Øvrige finansielle omkostninger	15.440	15
	55.770	68
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	19.776	(3)
Ændring af udskudt skat	(12.665)	(16)
Effekt af ændrede skattesatser	0	6
	7.111	(13)
4. Materielle anlægsaktiver		Andre
	Grunde og	anlæg,
	bygninger	drifts-
	kr.	materiel og
		inventar
		kr.
Kostpris primo	2.421.840	11.627
Kostpris ultimo	2.421.840	11.627
Opskrivninger primo	1.140.183	0
Opskrivninger ultimo	1.140.183	0
Af- og nedskrivninger primo	(2.066.351)	(11.627)
Årets afskrivninger	(115.209)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.181.560)	(11.627)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.380.463	0

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	125.000
Kostpris ultimo	125.000
Opskrivninger primo	370.008
Andel af årets resultat	120.551
Opskrivninger ultimo	490.559
Regnskabsmæssig værdi ultimo	615.559

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

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	43.704	41	785.665	634.282
	43.704	41	785.665	634.282

7. 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

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.380 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Tidligere er årets afskrivning på tidligere års reserve for opskrivninger medregnet i årets resultat og dermed medregnet i overført overskud eller underskud. I 2016 er årets afskrivning på tidligere års reserve for opskrivninger medregnet i årets resultat og tilbageført på reserve for opskrivninger. Dette sker som følge af implementering af den nye årsregnskabslov.

Som følge heraf er reserve for opskrivninger reduceret med 33 t.kr. og overført overskud eller underskud er forøget med 33 t.kr. Tilsvarende er reserve for opskrivninger primo reduceret med 655 t.kr og overført overskud eller underskud er forøget med 655 t.kr. Sammenligningstal er tilrettet.

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 salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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 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:

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 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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