

PN Ejendomme ApS

Hegnet 5, 4200 Slagelse
CVR-nr. 63 34 87 16

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.02.20

Preben Johannes Nielsen
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 18 |

Selskabet

PN Ejendomme ApS
Hegnet 5
4200 Slagelse
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 63 34 87 16
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Preben Johannes Nielsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for PN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 4. februar 2020

Direktionen

Preben Johannes Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i PN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PN Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 4. februar 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Hansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33313

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af selskabets ejendomme samt kapitalforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 162.491 mod DKK -189.811 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.225.932.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|----------------|-----------------|
| Bruttotab | -1.429 | -14.087 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -53.522 | -53.522 |
| Resultat før finansielle poster | -54.951 | -67.609 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -3.671 | -35.246 |
| 1 Andre finansielle indtægter | 297.704 | 178.610 |
| 2 Andre finansielle omkostninger | -23.311 | -315.520 |
| Resultat før skat | 215.771 | -239.765 |
| 3 Skat af årets resultat | -53.280 | 49.954 |
| Årets resultat | 162.491 | -189.811 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -919.518 | -35.246 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 110.600 | 108.000 |
| Overført resultat | 971.409 | -262.565 |
| I alt | 162.491 | -189.811 |

| AKTIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|----------------|---|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Grunde og bygninger | 308.750 | 362.272 |
| 4 | Materielle anlægsaktiver i alt | 308.750 | 362.272 |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 1.044.518 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 0 | 1.044.518 |
| | Anlægsaktiver i alt | 308.750 | 1.406.790 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 21.235 | 20.985 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 53.274 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 11.180 |
| | Tilgodehavender i alt | 21.235 | 85.439 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 2.374.946 | 2.123.424 |
| | Værdipapirer og kapitalandele i alt | 2.374.946 | 2.123.424 |
| | Likvide beholdninger | 84.212 | 148.331 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 2.480.393 | 2.357.194 |
| | Aktiver i alt | 2.789.143 | 3.763.984 |

| PASSIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|-----------------|--|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 200.000 | 200.000 |
| | Reserve for opskrivninger | 161.296 | 194.389 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 0 | 919.518 |
| | Overført resultat | 1.754.036 | 749.534 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 110.600 | 108.000 |
| | Egenkapital i alt | 2.225.932 | 2.171.441 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 41.800 | 14.832 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 41.800 | 14.832 |
| 5 | Gæld til realkreditinstitutter | 231.614 | 257.766 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 231.614 | 257.766 |
| 5 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 26.520 | 25.700 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.000 | 16.835 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 1.040.644 |
| | Selskabsskat | 4.089 | 0 |
| | Anden gæld | 247.188 | 236.766 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 289.797 | 1.319.945 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 521.411 | 1.577.711 |
| | Passiver i alt | 2.789.143 | 3.763.984 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for opskrivninger | Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabs- året | Egenkapital i alt |
|--|----------------------|------------------------------|---|----------------------|--|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 | | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.19 | 200.000 | 194.389 | 919.518 | 749.534 | 108.000 | 2.171.441 |
| Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år | 0 | -33.093 | 0 | 0 | 0 | -33.093 |
| Opløsning af tidligere års opskrivninger | 0 | 0 | 0 | 33.093 | 0 | 33.093 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | -108.000 | -108.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | -919.518 | 971.409 | 110.600 | 162.491 |
| Saldo pr. 31.12.19 | 200.000 | 161.296 | 0 | 1.754.036 | 110.600 | 2.225.932 |

| | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

1. Finansielle indtægter

| | | |
|---|---------|---------|
| Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter | 171.700 | 0 |
| Øvrige finansielle indtægter | 126.004 | 178.610 |
| I alt | 297.704 | 178.610 |

2. Finansielle omkostninger

| | | |
|---|--------|---------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 22.770 | 24.286 |
| Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter | 0 | 290.691 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 541 | 543 |
| I alt | 23.311 | 315.520 |

3. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------------|--------|---------|
| Årets aktuelle skat | 26.312 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 26.968 | -49.954 |
| I alt | 53.280 | -49.954 |

4. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|------------------------------------|---------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.19 | 905.690 | 11.627 |
| Kostpris pr. 31.12.19 | 905.690 | 11.627 |
| Opskrivninger pr. 01.01.19 | 1.140.183 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.19 | 1.140.183 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19 | -1.683.601 | -11.627 |
| Afskrivninger i året | -53.522 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19 | -1.737.123 | -11.627 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 | 308.750 | 0 |

5. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.19 | Gæld i alt 31.12.18 |
|--------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 26.520 | 124.402 | 258.134 | 283.466 |
| I alt | 26.520 | 124.402 | 258.134 | 283.466 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.DKK 309.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi DKK |
|---|-----------------|-----------------------|
| Bygninger | 25 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 0 |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.