

# **PN Invest Brande ApS**

**CVR-nr.: 42177083**

Engtoften 58  
7330 Brande

Årsrapport  
26. februar 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**22/01/2023**

---

**Lisa Poder Nielsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PN Invest Brande ApS Engtoften 58 7330 Brande
	CVR-nr.: 42177083 Regnskabsår: 26/02/2021 - 30/06/2022
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank Dalgas Alle 1. 6. sal 7400 Herning
<b>Revisor</b>	REVISIONSFIRMAET HANNE OG ERLING LUND ApS Vestergade 23 7323 Give DK Danmark CVR-nr.: 35143114 P-enhed: 1018350994

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. februar 2021 til 30. juni 2022 for PN Invest Brande ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. februar 2021 til 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Brande, den 22/01/2023

**Direktion**

Lisa Poder Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i PN Invest Brande ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PN Invest Brande ApS for regnskabsåret 26. februar 2021 til 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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, som 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.

Give, den 22/01/2023

REVISIONSFIRMAET HANNE OG ERLING LUND ApS  
CVR-nr.: 35143114  
Erling Jensen Lund, mne727  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling**

Der forventes et resultat i det kommende regnskabsår på niveau med 2021/22.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynlig, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 renter 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage nettoomsætning og andre eksterne omkostninger i en regnskabspost, benævnt "Bruttofortjeneste".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

#### Direkte omkostninger

Omkostninger direkte omkostninger til ejendommens drift, herunder ejendomsskat, forsikring, vandafledning og vedligeholdelse.

#### Distributionsomkostninger

Omkostninger til annoncer og reklame samt repræsentation.

#### Administrationsomkostninger

Omkostninger til administration, herunder telefon, bogføring, revisor og forsikringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balance

**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af afkastbaseret model og afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer ejendomme".

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, hvor det vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivning til tab foretages på individuelt niveau.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut, og måles på balancedagen til dagsværdi.

**Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende ksat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsoverdragelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelse, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 26. feb. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>102.060</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>102.060</b>
Øvrige finansielle omkostninger	1	-15.800
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>86.260</b>
Skat af årets resultat	2	-20.634
<b>Årets resultat</b>		<b>65.626</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		65.626
<b>I alt</b>		<b>65.626</b>

## Balance 30. juni 2022

### Aktiver

	Note	2021/22
Investeringsejendomme		kr. 1.282.678
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.282.678</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.282.678</b>
Andre tilgodehavender		19.688
Periodeafgrænsningsposter		7.156
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>26.844</b>
Likvide beholdninger		33.777
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>60.621</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.343.299</b>

## Balance 30. juni 2022

### Passiver

	Note	2021/22
		kr.
Registreret kapital mv.		145.000
Overført resultat		65.626
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>210.626</b>
Gæld til realkreditinstitutter		351.649
Gæld til banker		686.780
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.038.429</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.003
Skyldig selskabsskat		20.634
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		55.607
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>94.244</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.132.673</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.343.299</b>

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2021/22	kr.
Renteomkostninger realkreditinstitutter	-10.156	0
Renteomkostninger øvrige kreditinstitutter	-5.644	0
I alt	-15.800	0

### 2. Skat af årets resultat

	2021/22	-
	kr.	kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	-20.634	0
I alt	-20.634	0

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 369.652, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør kr. 520.576.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve kr. 120.000, der giver pante i grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 120.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	0