

**PTP Invest A/S**  
Rugmarken 28  
9670 Løgstør

**CVR-nummer: 29 80 61 87**

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. april 2023

Per Olsen  
Dirigent

**LØGSTØR**  
Sønderport 2A  
9670 Løgstør

**88 44 77 99**  
Kontakt@ReVision-plus.dk  
CVR-nr.: 41 69 56 09

DANSKE  
REVISORER  
**FSR\***

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning .....                               | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 5 |

### **Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 6 |
| Ledelsesberetning .....   | 7 |

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8  |
| Resultatopgørelse .....        | 11 |
| Balance .....                  | 12 |
| Egenkapitalopgørelse .....     | 14 |
| Noter .....                    | 15 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for PTP Invest A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen og bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 5. april 2023

### **Direktion**

Per Arnold Djernæs Olsen

### **Bestyrelse**

Peter Gravlev Bertelsen  
Formand

Per Arnold Djernæs Olsen

Inger Lis Olsen

Eva Djernæs Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i PTP Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for PTP Invest A/S for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Løgstør, den 5. april 2023

### **RÉVISION+ - cvr. nr.: 41695609**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

René Aagesen  
Statsautoriseret revisor  
mne33212

Claus Skoda  
Registreret revisor  
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

|                          |                                                                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>         | PTP Invest A/S<br>Rugmarken 28<br>9670 Løgstør                                                        |
|                          | CVR-nr.: 29 80 61 87                                                                                  |
|                          | Stiftet: 28. november 2006                                                                            |
|                          | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                                                 |
| <b>Bestyrelse</b>        | Peter Gravlev Bertelsen, formand<br>Per Arnold Djernæs Olsen<br>Inger Lis Olsen<br>Eva Djernæs Jensen |
| <b>Direktion</b>         | Per Arnold Djernæs Olsen                                                                              |
| <b>Pengeinstitut</b>     | Sparekassen Danmark<br>Østerbrogade 26<br>9670 Løgstør                                                |
| <b>Revisor</b>           | RÉVISION+<br>Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab<br>Sønderport 2 A<br>9670 Løgstør               |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes<br>på selskabets adresse.                                          |

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er handel og investering, herunder investering i fast ejendom samt drift af udlejningsejendomme.

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

Der henvises til resultatopgørelse og balance vedr. den økonomiske udvikling.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for PTP Invest A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, reduceret med vareforbrug og eksterne omkostninger".

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

|                                                    | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....                        | <b>267.317</b> | <b>425.591</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme ..... | 0              | 37.325         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                        | <b>267.317</b> | <b>462.916</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....               | 108.165-       | 119.735-       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                     | <b>159.152</b> | <b>343.181</b> |
| 1 Skat af årets resultat .....                     | 35.250-        | 67.825-        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                        | <b>123.902</b> | <b>275.356</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>         |                |                |
| Overført resultat .....                            | 123.902        | 275.356        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                      | <b>123.902</b> | <b>275.356</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

|                                       | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....              | 4.951.425        | 4.951.424        |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b> | <b>4.951.425</b> | <b>4.951.424</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>            | <b>4.951.425</b> | <b>4.951.424</b> |
| Andre tilgodehavender .....           | 7.386            | 3.125            |
| <b>Tilgodehavender .....</b>          | <b>7.386</b>     | <b>3.125</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>         | <b>7.386</b>     | <b>3.125</b>     |
| <b>AKTIVER .....</b>                  | <b>4.958.811</b> | <b>4.954.549</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

|                                                           | 2022                 | 2021                 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Virksomhedskapital.....                                   | 504.000              | 504.000              |
| Overført resultat .....                                   | 968.330              | 844.428              |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>                                  | <b>1.472.330</b>     | <b>1.348.428</b>     |
| <br>Prioritetsgæld .....                                  | <br>2.557.741        | <br>2.661.627        |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>             | <b>2.557.741</b>     | <b>2.661.627</b>     |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 110.000              | 107.000              |
| Kreditinstitutter .....                                   | 602.708              | 576.544              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....            | 13.500               | 13.500               |
| Selskabsskat .....                                        | 17.250               | 55.825               |
| Anden gæld .....                                          | 147.227              | 151.720              |
| Periodeafgrænsningsposter.....                            | 38.055               | 39.905               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>              | <b>928.740</b>       | <b>944.494</b>       |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                             | <b>3.486.481</b>     | <b>3.606.121</b>     |
| <br><b>PASSIVER .....</b>                                 | <br><b>4.958.811</b> | <br><b>4.954.549</b> |
| <br><b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>        |                      |                      |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                        | 2022             | 2021             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo .....         | 504.000          | 504.000          |
| <b>Virksomhedskapital ultimo .....</b> | <b>504.000</b>   | <b>504.000</b>   |
| Overført resultat, primo .....         | 844.428          | 569.072          |
| Årets resultat .....                   | 123.902          | 275.356          |
| <b>Overført resultat ultimo.....</b>   | <b>968.330</b>   | <b>844.428</b>   |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>               | <b>1.472.330</b> | <b>1.348.428</b> |

## NOTER

|                                          | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>          |               |               |
| Beregnet skat af årets resultat.....     | 35.250        | 67.825        |
| <b>Skat af årets resultat i alt.....</b> | <b>35.250</b> | <b>67.825</b> |

|                                          | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                   |                   |                     |
| Prioritetsgæld .....                     | 2.768.628        | 2.667.741         | 110.000           | 2.185.000           |
|                                          | <b>2.768.628</b> | <b>2.667.741</b>  | <b>110.000</b>    | <b>2.185.000</b>    |

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ikke stillet sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark.

## Per Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Arnold Djernæs Olsen  
Dirigent  
ID: e8dc7e37-4086-4818-9f35-203a595d4ca3  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 16:08:47  
Underskrevet med MitID



## Per Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Arnold Djernæs Olsen  
Direktør  
ID: e8dc7e37-4086-4818-9f35-203a595d4ca3  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 16:08:47  
Underskrevet med MitID



## Per Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Arnold Djernæs Olsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: e8dc7e37-4086-4818-9f35-203a595d4ca3  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 16:08:47  
Underskrevet med MitID



## peter gravlev bertelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Gravlev Bertelsen  
Bestyrelsesformand  
ID: c9bcb7b7-eaaa-4c1a-9846-8d79aae9bafd  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 10:21:51  
Underskrevet med MitID



## Inger Lis Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Inger Lis Olsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: ab972300-9f11-4068-a847-d4634e953143  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 16:48:38  
Underskrevet med MitID



## Eva Djernæs Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Eva Djernæs Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 72003aaf-a97b-44ec-89b0-d935217db84e  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 16:46:45  
Underskrevet med MitID



## Claus Skoda

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Claus Gottlieb Skoda  
Revisor  
ID: 40955601  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 18:36:01  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Rene Aagesen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rene Aagesen  
Revisor  
ID: 1a214a78-abf9-4d9b-be61-edc029abc101  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2023 kl.: 10:56:08  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).