

PFL Holding ApS

Kousgaards Plads 1, 7. 3., 7400 Herning

CVR-nr. 27 28 06 68

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2024

Dirigent:

.....
Per Falk Lauritsen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for PFL Holding ApS for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. januar 2024
Direktion:

.....
Per Falk Lauritsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PFL Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PFL Holding ApS for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 dit 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 du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 22. januar 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jesper Stier
statsaut. revisor
mne42245

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	PFL Holding ApS
Adresse, postnr., by	Kousgaards Plads 1, 7. 3., 7400 Herning
CVR-nr.	27 28 06 68
Stiftet	27. juni 2003
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. november 2022 - 31. oktober 2023
Direktion	Per Falk Lauritsen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er almindelig formuepleje.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommene til amortiseret kostpris.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommenes kapitalværdi er i væsentligste omfang beregnet ved et afkastkrav på 5,00%

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 69.100 kr. mod et underskud på 2.196.454 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. oktober 2023 udviser en egenkapital på 32.946.243 kr.

Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttotab	-74.047	-67.858
2	Personaleomkostninger	-164.020	-123.996
	Resultat før finansielle poster	-238.067	-191.854
	Finansielle indtægter	490.616	1.292.135
	Finansielle omkostninger	-182.905	-3.903.153
	Resultat før skat	69.644	-2.802.872
3	Skat af årets resultat	-544	606.418
	Årets resultat	69.100	-2.196.454
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	5.000.000	5.000.000
	Overført resultat	-4.930.900	-7.196.454
		69.100	-2.196.454

Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
6	Investeringssejdomme	6.750.000	6.750.000
		<u>6.750.000</u>	<u>6.750.000</u>
	Finansielle aktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	194.000	194.000
	Udskudte skatteaktiver	611.995	602.321
		<u>805.995</u>	<u>796.321</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>7.555.995</u>	<u>7.546.321</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	343.513	0
	Andre tilgodehavender	8.194	0
		<u>351.707</u>	<u>0</u>
4	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	24.304.641	31.584.686
		<u>24.304.641</u>	<u>31.584.686</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.308.926</u>	<u>4.009.463</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>29.965.274</u>	<u>35.594.149</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>37.521.269</u></u>	<u><u>43.140.470</u></u>

Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	27.696.243	32.627.143
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	5.000.000
	Egenkapital i alt	32.946.243	37.877.143
	Forpligtelser		
7	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	4.532.000	4.532.000
	Langfristede forpligtelser i alt	4.532.000	4.532.000
	Kortfristede forpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.501	32.497
	Skyldig selskabsskat	0	689.314
	Anden gæld	10.525	9.516
	Kortfristede forpligtelser i alt	43.026	731.327
	Forpligtelser i alt	4.575.026	5.263.327
	PASSIVER I ALT	37.521.269	43.140.470

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. november 2021	250.000	39.823.597	3.000.000	43.073.597
Overført via resultatdisponering	0	-7.196.454	5.000.000	-2.196.454
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 1. november 2022	250.000	32.627.143	5.000.000	37.877.143
Overført via resultatdisponering	0	-4.930.900	5.000.000	69.100
Udloddet udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Egenkapital 31. oktober 2023	250.000	27.696.243	5.000.000	32.946.243

Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PFL Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætningen, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver består af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommen tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) 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 en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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 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 kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023

Noter

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	158.864	118.864
Andre omkostninger til social sikring	5.156	5.132
	<u>164.020</u>	<u>123.996</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.356	0
Årets regulering af udskudt skat	8.769	-606.418
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-12.581	0
	<u>544</u>	<u>-606.418</u>
4 Dagsværdioplysninger		
Virksomheden har følgende aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi:		
kr.		Værdipapirer
Dagsværdi, ultimo		24.304.641
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen		-102.938
Dagsværdiniveau		1
5 Materielle aktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. november 2022		<u>6.731.378</u>
Kostpris 31. oktober 2023		<u>6.731.378</u>
Opskrivninger 1. november 2022		<u>18.622</u>
Opskrivninger 31. oktober 2023		<u>18.622</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2023		<u><u>6.750.000</u></u>

Årsregnskab 1. november 2022 - 31. oktober 2023

Noter

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Dagsværdien følger dagsværdi hierakiet niveau 3, da der foretages værdiansættelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 5 % i 2023 (5% for 2022). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotential mm. Ejendommen er fuldt udlejet på sædvanlige lejekontrakter.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 6.750 t. kr. pr. 31 oktober 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 698 t. kr. . Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 647 t. kr.

7 Langfristede forpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/10 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.532.000	0	4.532.000	3.795.550
	4.532.000	0	4.532.000	3.795.550

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Ingen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er givet pant i virksomhedens investeringsejendomme for en værdi af 4.532 t. kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene, hvori der er givet pant, udgør 6.750 t. kr.

Til sikkerhed for virksomhedens mellemværender med Ejerforeningen DGI Parken Herning er givet pant i virksomhedens investeringsejendomme for en værdi af 40 t. kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene, hvori der er givet pant, udgør 6.750 t. kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Falk Lauritsen

Direktion

På vegne af: PFL Holding ApS

Serienummer: ad45a943-e84c-4e7f-b708-54e96b4e9a25

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-01-22 09:28:30 UTC



Per Falk Lauritsen

Dirigent

På vegne af: PFL Holding ApS

Serienummer: ad45a943-e84c-4e7f-b708-54e96b4e9a25

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-01-22 09:28:30 UTC



Jesper Stier

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 1bff6dba-b2c7-4e9f-9d67-849721ba494f

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-01-22 10:32:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: D1DZX-QNFEZ-GBAK0-HIBD8-CM7Z2-6MUDZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**