

# **PF & PV I/S**

Kanehaven 54, 8240 Risskov  
CVR-nr. 27 35 65 08

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.09.16

Per Frost Sørensen  
Dirigent

---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

---

---

**Virksomheden**

---

PF & PV I/S  
Kanehaven 54  
8240 Risskov  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 27 35 65 08

---

**Ledelse**

---

Per Frost Sørensen  
Paul Vilhelmsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for PF & PV I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28. september 2016

**Ledelsen**

Per Frost Sørensen

Paul Vilhelmsen

**Til interessenterne i PF & PV I/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for PF & PV I/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28. september 2016

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

John Sørensen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom samt udlejning af samme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettoindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand.

Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

**Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 590.948 mod DKK 19.907 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.005.214.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>186.152</b>	<b>162.193</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	542.632	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.282	-2.331
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>731.066</b>	<b>159.862</b>
Andre finansielle indtægter	10	0
Andre finansielle omkostninger	-140.128	-139.955
<b>Årets resultat</b>	<b>590.948</b>	<b>19.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	590.948	19.907
<b>I alt</b>	<b>590.948</b>	<b>19.907</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.850.000	3.250.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.850.000</b>	<b>3.250.000</b>
	Andre tilgodehavender	16.250	16.250
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.250</b>	<b>16.250</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.866.250</b>	<b>3.266.250</b>
	Andre tilgodehavender	14.444	9.807
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>14.444</b>	<b>9.807</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>14.444</b>	<b>9.807</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.880.694</b>	<b>3.276.057</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Overført resultat	1.005.214	414.266
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.005.214</b>	<b>414.266</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.375.301	402.920
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.161.050	2.161.050
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.536.351</b>	<b>2.563.970</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	72.350	52.233
	Gæld til kreditinstitutter	163.926	119.785
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.992	46.992
	Anden gæld	55.861	78.811
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>339.129</b>	<b>297.821</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.875.480</b>	<b>2.861.791</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.880.694</b>	<b>3.276.057</b>
4	Sikkerhedsstillelser		

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, og tab på debitorer.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

### Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

### Værdiforringelse af aktiver

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

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.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Materielle anlægsaktiver

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettleje og en afkastprocent på 4,81%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter i hovedparten af ejendommens samlede arealer. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ejendommen har historisk en lav tomgang.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 2. Egenkapital

Beløb i DKK	Overført resultat
<hr/>	
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16</i>	
Saldo pr. 01.07.15	414.266
Forslag til resultatdisponering	590.948
<hr/>	
Saldo pr. 30.06.16	1.005.214
<hr/>	

### 3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	72.350	1.121.425	1.447.651	455.153
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.161.050	1.161.050	2.161.050
I alt	72.350	2.282.475	2.608.701	2.616.203

### 4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.448 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.850.

Til sikkerhed for mellemværende med Vestjysk Bank A/S ligger ejerpantebrev nom. t.DKK 600.