

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

PF-Ejendomme ApS
c/o Gorrissen Federspiel
H. C. Andersens Boulevard 12
1553 København V

CVR-nr. 28 86 98 51

Årsrapport for
1. januar til 31. december 2015

Godkendt på generalforsamlingen

13 14 2016

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
De uafhængige revisorers erklæring	2 - 3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015.	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelsen	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for PF-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. januar 2016

DIREKTION



Søren Andersen

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i PF-Ejendomme ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PF-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for selskabet. 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 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 riskovurderingen 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

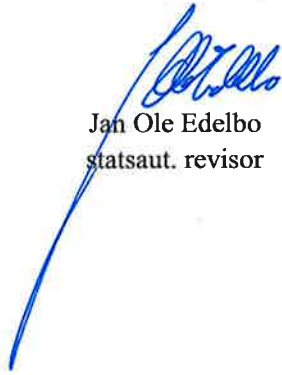
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRING**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.

Svendborg, den 8. januar 2016

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Jan Ole Edelbo
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

PF-Ejendomme ApS
c/o Gorrissen Federspiel
H. C. Andersens Boulevard 12
1553 København V

CVR-nr. 28 86 98 51

Hjemstedskommune: København

10. regnskabsår.

DIREKTION:

Søren Andersen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Jan Madsen
jm@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

AKTIVITETER:

Selskabets hovedaktivitet er at eje fast ejendom.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD:

Efter ledelsens opfattelse eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsrapporten.

UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 250.572 kr.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING:

Selskabets ledelse forventer et mindre underskud i det kommende år, såfremt det ikke lykkes at udleje alle ejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PF-Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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 regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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 poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til individuel vurdering af evt. tabsrisiko.

VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer er optaget til statusdagens kurs på børsen.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

SKYLDIG SKAT 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 gælds metode 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12 2015

<u>No- ter</u>	<u>2015 Kr.</u>	<u>2014 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste	-69.533	29.412
Andre eksterne omkostninger	-42.003	-41.796
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	-111.536	-12.384
4. Værdiregulering ejendomme.....	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-111.536	-12.384
Finansielle indtægter	384.159	16.675
2. Finansielle omkostninger	-22.051	-71.382
RESULTAT FØR SKAT	250.572	-67.091
3. Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	250.572	-67.091
RESULTATDISPONERING:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	250.572	-67.091
	250.572	-67.091

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

<u>No-</u>	31/12 2015	31/12 2014
<u>ter</u>	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	3.787.704	3.787.704
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.787.704	3.787.704
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende fra lejere.....	6.557	7.859
Andre tilgodehavender	27.857	375
Periodeafgrænsningsposter	6.283	6.213
	40.697	14.447
VÆRDIPAPIRER	0	752.267
LIKVIDE BEHOLDNINGER	1.084.348	85.707
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.125.045	852.421
AKTIVER I ALT	4.912.749	4.640.125

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**PASSIVER**

<u>No-</u>	31/12 2015	31/12 2014
<u>ter</u>	Kr.	Kr.
5. EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	130.000	130.000
Overført resultat	3.962.647	3.712.075
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<u>4.092.647</u>	<u>3.842.075</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6. Udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Skyldige omkostninger	63.000	63.000
Mellemregning Moderfond	757.102	735.050
	<u>820.102</u>	<u>798.050</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>820.102</u>	<u>798.050</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.912.749</u>	<u>4.640.125</u>
7. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER

	<u>2015</u> <u>Kr.</u>	<u>2014</u> <u>Kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning samt direkte omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Andre finansielle omkostninger	0	49.993
Renter Moderfonden	22.051	21.389
	<u>22.051</u>	<u>71.382</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme:		
Anskaffelsessum primo	5.417.356	5.417.356
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>5.417.356</u>	<u>5.417.356</u>
Værdiregulering, primo	-1.629.653	-1.629.653
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering, ultimo	<u>-1.629.653</u>	<u>-1.629.653</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>3.787.704</u>	<u>3.787.704</u>
5. EGENKAPITAL:		
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Saldo primo	130.000	3.712.075
Overført resultat jf. disponering	0	250.572
	<u>130.000</u>	<u>3.962.647</u>

NOTER

	2015	2014
	Kr.	Kr.
	<hr/>	<hr/>
6. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	0	0
Regulering udskudt skat	0	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>

Der er ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 469.631 kr.

7. SIKKERHEDSSTILLELSER, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Ingen.