

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

---

**PF-Ejendomme ApS**  
c/o Gorrissen Federspiel  
Axeltorv 2  
1609 København V

**CVR-nr. 28 86 98 51**

**Årsrapport for**  
**1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. april 2020

advokat Michael Steen Jensen  
Dirigent



---

**KOGTVEDLUND**

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2 - 3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelsen .....	9
Balance .....	10 - 11
Noter .....	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 27. januar 2020

**DIREKTION**

Søren Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i PF-Ejendomme ApS.

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PF-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til om den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

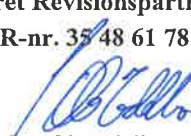
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 27. januar 2020

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

  
 Jan Ole Edelbo  
 statsaut. revisor  
 mne4404

9458/regn19/jm

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

PF-Ejendomme ApS  
c/o Gorrissen Federspiel  
Axeltorv 2  
1609 København V

CVR-nr. 28 86 98 51

Hjemstedskommune: København

14. 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 VED INDREGNING OG MÅLING:**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til mellem 4 % og 5 %.

### **UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:**

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 215.664 kr.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING:**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PF-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsjendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderede markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

Nettoresultat

**Markedsværdi = nettoresultat / (afkastkrav)**

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsførhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres, når de afholdes, således at de ikke indgår i markedsværdien.

### VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer er optaget til statusdagens kurs på børsen.

### TILGODEHAVENDER

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

### GÆLDSFORPLIGTELSER

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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.

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 1/1 - 31/12 2019

<u>No- ter</u>	<u>2019 Kr.</u>	<u>2018 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste .....	20.856	31.578
Andre eksterne omkostninger .....	-44.640	-46.040
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b> .....	-23.784	-14.462
Værdiregulering ejendomme.....	0	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	-23.784	-14.462
Finansielle indtægter .....	265.359	65.897
2. Finansielle omkostninger .....	-25.911	-70.819
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	215.664	-19.384
3. Skat af årets resultat .....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	215.664	-19.384
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte .....	0	0
Overført til næste år .....	215.664	-19.384
	<u>215.664</u>	<u>-19.384</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019AKTIVER

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2019 Kr.</u>	<u>31/12 2018 Kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Investeringsejendomme .....	3.787.704	3.787.704
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>3.787.704</u>	<u>3.787.704</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavende fra lejere.....	844	3.146
Andre tilgodehavender .....	45.436	14.402
Periodeafgrænsningsposter .....	7.294	7.102
	<u>53.574</u>	<u>24.650</u>
<b>VÆRDIPAPIRER .....</b>	<u>1.050.673</u>	<u>926.380</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>238.471</u>	<u>151.265</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>1.342.718</u>	<u>1.102.295</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>5.130.422</u>	<u>4.889.999</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019****PASSIVER**

<b>No- ter</b>	<b>31/12 2019</b>	<b>31/12 2018</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>5. EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	130.000	130.000
Overført resultat .....	4.078.642	3.862.978
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
	<u>4.208.642</u>	<u>3.992.978</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
<b>6. Udskudt skat .....</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Mellemregning Moderfond .....	852.124	827.305
Anden gæld .....	69.656	69.716
	<u>921.780</u>	<u>897.021</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT .....</b>	<u>921.780</u>	<u>897.021</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>5.130.422</u>	<u>4.889.999</u>
<b>7. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.</b>		

NOTER

	<u>2019</u> <u>Kr.</u>	<u>2018</u> <u>Kr.</u>
<b>1. BRUTTOFORTJENESTE:</b>		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning samt direkte omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
Gennemsnitlig antal beskæftigede .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Andre finansielle omkostninger .....	1.092	46.723
Renter Moderfonden .....	<u>24.819</u>	<u>24.096</u>
	<u>25.911</u>	<u>70.819</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering udskudt skat .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Investeringsejendomme:		
Anskaffelsessum primo .....	5.417.356	5.417.356
Årets tilgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum ultimo</b> .....	<u>5.417.356</u>	<u>5.417.356</u>
Værdiregulering, primo .....	-1.629.653	-1.629.653
Årets værdiregulering .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering, ultimo</b> .....	<u>-1.629.653</u>	<u>-1.629.653</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</b> .....	<u>3.787.704</u>	<u>3.787.704</u>

NOTER

	<u>2019</u>	
	<u>Kr.</u>	
<b>5. EGENKAPITAL:</b>	<u>Anparts kapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Saldo primo .....	130.000	3.862.978
Overført resultat jf. disponering .....	<u>0</u>	<u>215.664</u>
	<u>130.000</u>	<u>4.078.642</u>

**6. UDSKUDT SKAT:**

Der er ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 444.192 kr.

**7. SIKKERHEDSSTILLELSER, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**

Ingen.

# ΠΕΝΝΕΟ

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

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

## Søren Andersen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-019709138244

IP: 85.27.xxx.xxx

2020-05-05 07:53:02Z

NEM ID 

## Michael Steen Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-243449498431

IP: 185.58.xxx.xxx

2020-05-05 08:16:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YKAVO-2078X-ZAYIO-G8W30-X5AE5-U8G6G

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>