

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

PF-Ejendomme ApS
c/o Kromann Reumert
Sundkrogsgade 5
2100 København Ø

CVR-nr. 28 86 98 51

Årsrapport for
1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. april 2023

advokat Jacob Ølgaard
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
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelsen	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 30. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 Etichs Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorer etisk adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionshandling 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 30. marts 2023

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

Jan Ole Edelbo
 statsaut. revisor
 mne4404

Christian Kåre Lundrup Jeppesen
 statsaut. revisor
 mne47830

9458/regn22/jm

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

PF-Ejendomme ApS
c/o Kromann Reumert
Sundkrogsgade 5
2100 København Ø

CVR-nr. 28 86 98 51

Hjemstedskommune: København

17. 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 har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på mellem 4 og 14 %.

Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 9,5 % pr. 31. december 2022.

UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:

Selskabets udviser for regnskabsåret et resultat på -28.063 kr.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING:

Selskabets ledelse forventer et overskud før finansielle poster i det kommende år, da alle selskabets lejemål er fuldt udlejet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PF-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 indeholder huslejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGAKTIVER

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer omfatter børsnoterede fondsinvesteringer, 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.

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 1/1 - 31/12 2022

<u>No- ter</u>	<u>2022 Kr.</u>	<u>2021 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste /-tab	12.127	-49.964
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	12.127	-49.964
Værdiregulering investeringsejendomme.....	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	12.127	-49.964
Finansielle indtægter	140.620	216.139
2. Finansielle omkostninger	-180.809	-28.778
RESULTAT FØR SKAT	-28.063	137.398
3. Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-28.063	137.398
RESULTATDISPONERING:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-28.063	137.398
	-28.063	137.398

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**AKTIVER**

<u>No-</u>	31/12 2022	31/12 2021
<u>ter</u>	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	3.952.944	3.787.704
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.952.944	3.787.704
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	28.855	12.932
Periodeafgrænsningsposter	7.754	7.607
	36.609	20.539
5. VÆRDIPAPIRER	992.302	1.143.280
LIKVIDE BEHOLDNINGER	420.759	331.999
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.449.670	1.495.818
AKTIVER I ALT	5.402.614	5.283.522

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**PASSIVER**

<u>No-</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<u>ter</u>	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	130.000	130.000
Overført resultat	4.174.140	4.202.203
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<u>4.304.140</u>	<u>4.332.203</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	931.137	904.017
Anden gæld	167.337	47.302
	<u>1.098.474</u>	<u>951.319</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>1.098.474</u>	<u>951.319</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.402.614</u>	<u>5.283.522</u>
6. Sikkerhedsstillelse, eventualforpligtelse og eventualaktiver.		
7. Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede.		

NOTER

	2022	2021
	Kr.	Kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Andre finansielle omkostninger	153.689	2.448
Renter Moderfonden	27.120	26.330
	<u>180.809</u>	<u>28.778</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	165.240	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>5.582.596</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>3.952.944</u>	<u>3.787.704</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansiel marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 9,5 % pr. 31. december 2022.

NOTER**2022****2021****4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT):**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Gennemsnitligt afkastkrav	0,50%	Basis	-0,50%
Afkastprocent	10,0%	9,5%	9,0%
Dagsværdi	3.768.315	3.952.944	4.187.017
Ændring i dagsværdi	-184.629		234.073

Ændring i dagsværdien indregnet i egenkapitalen	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

5. VÆRDIPAPIRER:

Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer ultimo	<u>992.302</u>	<u>1.143.280</u>
---	----------------	------------------

Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret tab/gevinst	<u>-150.978</u>	<u>147.894</u>
---	-----------------	----------------

6. SIKKERHEDSSTILLELSER, EVENTUALFORPLIGTELSE OG EVENTUALAKTIVER :

Der er ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 420.071 kr.

7. GENNEMSNITLIG ANTAL HELTIDSBEKÆFTIGEDE:

Virksomheden har ingen ansatte og direktionen modtager ikke vederlag.	<u>1</u>	<u>1</u>
---	----------	----------

PENNEO

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

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

Søren Andersen

Direktionsmedlem

Serienummer: 406b6572-22c6-406e-b6b2-74fbae50dfe2

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-04-18 11:04:51 UTC



Christian Kåre Lundrup Jeppesen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 23621b69-7de3-419c-b106-866addca1dac

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-04-19 07:38:25 UTC



Jan Ole Edelbo

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:11223837

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-04-19 11:37:06 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

Serienummer: c52005c6-cd6b-43f9-a55b-092ba9212704

IP: 91.198.xxx.xxx

2023-04-19 12:06:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: XE085-K2MUU-L2MVE-WP2JP-HHZD7-5J7NY

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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