

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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2024

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 2023	
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 2023 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. april 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 regnskabsbrugere 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. april 2024
Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Ole Bernhard Nielsen
 statsaut. revisor
 mne11737

9458/regn23/jm

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

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

CVR-nr. 28 86 98 51

Hjemstedskommune: København

18. regnskabsår.

DIREKTION:

Søren Andersen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

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 gennemsnitlig afkastprocent på 9,4 % pr. 31. december 2023.

UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:

Selskabets udviser for regnskabsåret et resultat på 276.444 kr.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING:

Selskabets ledelse forventer også overskud før finansielle poster i det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PF-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme 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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

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 2023

No- ter	2023 Kr.	2022 Kr.
1. Bruttofortjeneste	237.298	12.126
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	237.298	12.126
Værdiregulering investeringsejendomme.....	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	237.298	12.126
2. Finansielle indtægter	72.884	140.620
Finansielle omkostninger	-33.738	-180.809
RESULTAT FØR SKAT	276.444	-28.063
3. Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	276.444	-28.063
RESULTATDISPONERING:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	276.444	-28.063
	276.444	-28.063

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**AKTIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2023 Kr.</u>	<u>31/12 2022 Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	3.952.944	3.952.944
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.952.944	3.952.944
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	42.797	28.855
Periodeafgrænsningsposter	7.927	7.754
	<u>50.724</u>	<u>36.609</u>
5. VÆRDIPAPIRER	986.498	992.302
LIKVIDE BEHOLDNINGER	744.759	420.759
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.781.981	1.449.670
AKTIVER I ALT	5.734.925	5.402.614

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**PASSIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2023</u> Kr.	<u>31/12 2022</u> Kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	130.000	130.000
Overført resultat	4.450.584	4.174.140
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.580.584</u>	<u>4.304.140</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	959.071	931.137
Anden gæld	<u>195.270</u>	<u>167.337</u>
	<u>1.154.341</u>	<u>1.098.474</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>1.154.341</u>	<u>1.098.474</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.734.925</u>	<u>5.402.614</u>
6. Sikkerhedsstillelse, eventualforpligtelse og eventualaktiver.		
7. Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede.		

NOTER

	2023	2022
	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	5.804	153.689
Renter Moderfonden	27.934	27.120
	<u>33.738</u>	<u>180.809</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	5.582.596	5.417.356
Årets tilgang	0	165.240
Anskaffelsessum ultimo	<u>5.582.596</u>	<u>5.582.596</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>3.952.944</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.

#REFERENCE!

NOTER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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	9,9%	9,4% 8,9%
Dagsværdi	3.762.948	3.952.944 4.185.751
Ændring i dagsværdi	-189.996	232.807
Ændring i dagsværdien indregnet i egenkapitalen	<u>0</u>	<u>0</u>
5. VÆRDIPAPIRER:		
Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer ultimo	<u>986.498</u>	<u>992.302</u>
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret tab	<u>-5.804</u>	<u>-150.978</u>
6. SIKKERHEDSSTILLELSER, EVENTUALFORPLIGTELSE OG EVENTUALAKTIVER :		
Der er ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 362.493 kr.		
7. GENNEMSNI TLIG ANTAL HELTIDSBE SKÆFTIGE DE:		
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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Søren Andersen

PF-EJENDOMME ApS CVR: 28869851

Direktionsmedlem

Serienummer: 1acecb32-6a7b-4371-b8ff-ed0c61b0fd59

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-30 10:03:08 UTC



Ole Bernhard Nielsen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fa8a85fd-b35d-46c1-867f-a780da030676

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-30 10:44:49 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

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

IP: 91.198.xxx.xxx

2024-04-30 15:45:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5SOFM-3AL8E-K76B5-MVCYF-XEHPH-BLSYW

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**