

P.F EJENDOMME ApS

Lystrupvej 41
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/03/2017

Philip From
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|--|---|
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 5 |
|--|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 12 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

P.F EJENDOMME ApS

Lystrupvej 41

8240 Risskov

Telefonnummer: 20838413

CVR-nr: 34900574

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

ADMINISTRATIONSELKABET BJARNE BERTELSEN 2015 ApS

Solmarksvej 43

8240 Risskov

DK Danmark

CVR-nr: 28711395

P-enhed: 1011341620

Ledespåtegning

Vi aflægger hermed selskabets årsrapport for tiden 01.01 – 31.12.2016 for P.F Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision er fravalgt for den næste regnskabsperiode.

Ledelsen erklærer, at betingelserne for at fravælge revision, er opfyldt.

Risskov, den 19/02/2017

Direktion

Philip Adrian Allan From

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne af P.F Ejendomme ApS

Jeg har opstillet medfølgende årsregnskab for P.F Ejendomme ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter balance pr. 31.12.2016, resultatopgørelse for 2016 og egenkapitalopgørelse for 2016 samt anvendt regnskabspraksis.

Jeg har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Jeg har anvendt min ekspertise i regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Jeg har overholdt relevante etiske krav i FSRs regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, 19/02/2017

Bjarne Bertelsen
Statsaut. revisor
ADMINISTRATIONSSKABET BJARNE BERTELSEN 2015 ApS
CVR: 28711395

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

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 selskabet, og aktivets værdi måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet nedenfor 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 nominal beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Valuta og sikringsdispositioner

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes i årets løb til danske kroner efter transaktionsdagens kurs, idet kurssikrede transaktioner dog indregnes til den sikrede kurs. Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs, idet kurssikrede beløb dog indregnes til den sikrede kurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme og hermed forbundne gældforpligtelser til dagsværdi ved ændring over 10 tkr.

Afskrivninger

Afskrivning på anlægsaktiver er baseret på lineære afskrivninger over den forventede levetid. Der er anvendt følgende åremål for afskrivningerne:

Driftsmidler 5 år, med en restværdi på kr. 0.

Driftsmidler med en anskaffelsessum på under kr. 12.900 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter, renteudgifter, deklarerede udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab og transaktioner i fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle skatter og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del,

der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte herpå.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris samt tilknyttede omkostninger.

Efterfølgende måles til en skønnet dagsværdi.

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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsmetoden, hvor denne er lavere. Der foretages nedskrivning på ukurante varer, herunder langsomt omsættelige varer.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger måles som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Egenkapital

Udbytte for regnskabsåret indregnes som en særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst.

Gældsforpligtelser

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

Hensættelser

Eventualskatten er opgjort efter nugældende skatteregler og beregnet som 22% af skat-temæssig merafskrivning på anlægsaktiver, som først får skattemæssig effekt i kommende år.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Resultat af ordinær primær drift | | 136.133 | 40.361 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | 0 | 1.509 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -86.021 | -90.797 |
| Ordinært resultat før skat | | 50.112 | -48.927 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 10.764 |
| Årets resultat | | 50.112 | -38.163 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 50.112 | -38.163 |
| I alt | | 50.112 | -38.163 |

Balance 31. december 2016

Aktiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 2.659.760 | 2.659.760 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 2.659.760 | 2.659.760 |
| Anlægsaktiver i alt | | 2.659.760 | 2.659.760 |
| Likvide beholdninger | | 65.875 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 65.875 | 0 |
| Aktiver i alt | | 2.725.635 | 2.659.760 |

Balance 31. december 2016

Passiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | 1 | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 78.793 | 28.681 |
| Egenkapital i alt | | 158.793 | 108.681 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 7.039 | 7.039 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 7.039 | 7.039 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.687.158 | 1.750.534 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 1.687.158 | 1.750.534 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 55.000 | 51.624 |
| Gæld til banker | | 0 | 2.081 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 47.600 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 770.045 | 739.801 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 872.645 | 793.506 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.559.803 | 2.544.040 |
| Passiver i alt | | 2.725.635 | 2.659.760 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

| | Registreret kapital mv. kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 80.000 | 28.681 | 108.681 |
| Årets resultat | 0 | 50.112 | 50.112 |
| Egenkapital, ultimo | 80.000 | 78.793 | 158.793 |

Noter

1. Registreret kapital mv.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

| | |
|---|---------------|
| | kr. |
| Ændringer i selskabskapitalen de seneste fem regnskabsår: Ingen | |
| Selskabskapital primo | 80.000 |
| Selskabskapital ultimo | 80.000 |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.742.158 | 55.000 | 1.687.158 | 1.460.000 |
| I alt | 1.742.158 | 55.000 | 1.687.158 | 1.460.000 |

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter.

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendom. Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi/dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet foretager årligt en individuel måling af ejerlejlighederne.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.742, er der afgivet pant i investeringsejendomme, bogført med tkr. 2.660.