

P. F Ejendomme ApS
c/o Philip From, Solmarksvej 17, 8240 Risskov

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 34 90 05 74

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2016.

Philip Adrian Allan From
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for P. F Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 15. juni 2016

Direktion

Philip Adrian Allan From

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i P. F Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P. F Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 15. juni 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

P. F Ejendomme ApS
c/o Philip From
Solmarksvej 17
8240 Risskov

Telefon: 86 27 74 38

CVR-nr.: 34 90 05 74

Stiftet: 8. januar 2013

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Philip Adrian Allan From

Revisor

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 16. juni 2016 på selskabets adresse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P. F Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for 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 nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraxis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteomkostninger og garantiprovision samt amortisering af realkreditlån. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendom har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi, svarende til skattemæssig kursværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden i forhold til årets afdrag på gæld til realkreditinstitutter.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	40.361	59.186
Værdiregulering af investeringsejendom	0	136.549
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.509	-48.920
Driftsresultat	41.870	146.815
2 Øvrige finansielle omkostninger	-90.797	-50.378
Resultat før skat	-48.927	96.437
3 Skat af årets resultat	10.764	-21.216
Årets resultat	-38.163	75.221
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	75.221
Disponeret fra overført resultat	-38.163	0
Disponeret i alt	-38.163	75.221

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>2.659.760</u>	<u>1.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.659.760</u>	<u>1.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.659.760</u>	<u>1.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>8.303</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>8.303</u>
	Aktiver i alt	<u>2.659.760</u>	<u>1.308.303</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	28.681	66.844
	Egenkapital i alt	<u>108.681</u>	<u>146.844</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	7.039	17.803
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.039</u>	<u>17.803</u>
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.731.634	858.556
	Deposita	18.900	18.900
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.750.534</u>	<u>877.456</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	51.624	19.112
	Gæld til pengeinstitutter	2.081	0
	Anden gæld	739.801	247.088
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>793.506</u>	<u>266.200</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.544.040</u>	<u>1.143.656</u>
	Passiver i alt	<u>2.659.760</u>	<u>1.308.303</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

	2015	2014
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter 2 ejerlejligheder til beboelse.		
Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi/dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.		
Selskabet foretager årligt en individuel måling af ejerlejlighederne.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	90.797	50.378
	90.797	50.378
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-10.764	21.216
	-10.764	21.216
	31/12 2015	31/12 2014
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.163.451	1.163.451
Tilgang i årets løb	1.359.760	0
Kostpris ultimo	2.523.211	1.163.451
Regulering til dagsværdi primo	136.549	0
Årets regulering til dagsværdi	0	136.549
Regulering til dagsværdi ultimo	136.549	136.549
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.659.760	1.300.000
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	80.000	80.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	66.844	-8.377
Årets overførte overskud eller underskud	-38.163	75.221
	<u>28.681</u>	<u>66.844</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	51.624	1.510.327	1.783.259	877.668
Deposita	0	18.900	18.900	18.900
	<u>51.624</u>	<u>1.529.227</u>	<u>1.802.159</u>	<u>896.568</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.825 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.660 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.