

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## P.F Ejendomme ApS

Lystrupvej 41

8240 Risskov

CVR-nr. 34 90 05 74

## Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 08/04 2022

---

Philip Adrian Allan From  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	7
Balance pr. 31. december 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

P.F Ejendomme ApS  
Lystrupvej 41  
8240 Risskov

CVR-nr.: 34 90 05 74  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Philip Adrian Allan From, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for P.F Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 8. april 2022

## Direktion

Philip Adrian Allan From  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i P.F Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for P.F Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 8. april 2022

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 35.178, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 696.882.

Årets resultat vurderes værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.F Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommene, samt administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindestående.

#### Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>71.113</b>	<b>23.238</b>
Finansielle omkostninger		<u>(25.409)</u>	<u>(24.387)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>45.704</b>	<b>(1.149)</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(10.526)</u>	<u>13.222</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>35.178</b>	<b>12.073</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>35.178</u>	<u>12.073</u>
		<b>35.178</b>	<b>12.073</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2,3	<u>3.562.478</u>	<u>3.562.478</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.562.478</b></u>	<u><b>3.562.478</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.562.478</b></u>	<u><b>3.562.478</b></u>
Selskabsskat		<u>24.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>24.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>18.945</b></u>	<u><b>6.407</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>42.945</b></u>	<u><b>6.407</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>3.605.423</b></u>	<u><b>3.568.885</b></u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>616.882</u>	<u>581.704</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>696.882</u></b>	<b><u>661.704</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>27.345</u>	<u>16.819</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>27.345</u></b>	<b><u>16.819</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.956.466</u>	<u>2.043.132</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.956.466</u></b>	<b><u>2.043.132</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	85.000	85.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		796.330	716.330
Anden gæld		<u>43.400</u>	<u>45.900</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>924.730</u></b>	<b><u>847.230</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.881.196</u></b>	<b><u>2.890.362</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.605.423</u></b>	<b><u>3.568.885</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	581.704	661.704
Årets resultat	0	35.178	35.178
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>616.882</b>	<b>696.882</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	10.526	(13.222)
	<u>10.526</u>	<u>(13.222)</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		<u>2021</u> kr.
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>3.562.478</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2021		<u>3.384.760</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>3.384.760</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		<u>177.718</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>177.718</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u><b>3.562.478</b></u>

## Noter til årsrapporten

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 3,25 %. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Afkastkravet er benchmarket med generelle afkastkrav for boligejendomme i Aarhus ifølge Colliers markedspuls for 4. kvartal 2021. Der er tale om 2 ejendomme med udlejning til privat boligformål.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investeringsejendomme er således indregnet til en dagsværdi på 3.562 t.kr. ( $100/3,25 \% = 30,77 \times 116 \text{ t.kr.} = 3.569$ , dvs. 3.562 t.kr.)

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 3,25 %.

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

Ændringer i	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	2,75	3,25	3,75
Dagsværdi	4.218.000	3.562.000	3.093.000
Ændring i dagsværdi	656.000	0	(469.000)

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.616.466	1.703.132
Mellem 1 og 5 år	340.000	340.000
Langfristet del	1.956.466	2.043.132
Inden for et år	85.000	85.000
	<u><b>2.041.466</b></u>	<u><b>2.128.132</b></u>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.041, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 3.562.