

P.F Ejendomme ApS

Lystrupvej 41

8240 Risskov

CVR-nr. 34 90 05 74

Årsrapport for 2023

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 02/05 2024

Philip Adrian Allan From
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

P.F Ejendomme ApS
Lystrupvej 41
8240 Risskov

CVR-nr.: 34 90 05 74
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2. maj 2024

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 2023 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 2. maj 2024

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 2023 udviser et underskud på kr. 16.776, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 954.812.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende efter omstændighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.F Ejendomme ApS for 2023 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		115.775	112.959
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>0</u>	<u>300.000</u>
Resultat før finansielle poster		115.775	412.959
Finansielle indtægter	2	358	0
Finansielle omkostninger	3	<u>(136.579)</u>	<u>(60.235)</u>
Resultat før skat		(20.446)	352.724
Skat af årets resultat	4	<u>3.670</u>	<u>(78.017)</u>
Årets resultat		<u>(16.776)</u>	<u>274.707</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(16.776)</u>	<u>274.707</u>
		<u>(16.776)</u>	<u>274.707</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.862.478	3.862.478
Materielle anlægsaktiver	1,5	<u>3.862.478</u>	<u>3.862.478</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.862.478</u>	<u>3.862.478</u>
Likvide beholdninger		<u>42.016</u>	<u>71.418</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>42.016</u>	<u>71.418</u>
Aktiver i alt		<u>3.904.494</u>	<u>3.933.896</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>874.812</u>	<u>891.589</u>
Egenkapital		<u>954.812</u>	<u>971.589</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>101.428</u>	<u>105.098</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>101.428</u>	<u>105.098</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.834.943	1.890.984
Deposita		<u>46.400</u>	<u>50.150</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.881.343</u>	<u>1.941.134</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	57.570	64.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		889.063	831.330
Selskabsskat		0	264
Anden gæld		<u>278</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>966.911</u>	<u>916.075</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.848.254</u>	<u>2.857.209</u>
Passiver i alt		<u>3.904.494</u>	<u>3.933.896</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	891.588	971.588
Årets resultat	0	(16.776)	(16.776)
Egenkapital 31. december 2023	80.000	874.812	954.812

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>300.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.862.478</u>	<u>3.862.478</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>358</u>	<u>0</u>
	<u>358</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>136.579</u>	<u>60.235</u>
	<u>136.579</u>	<u>60.235</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	264
Årets udskudte skat	<u>(3.670)</u>	<u>77.753</u>
	<u>(3.670)</u>	<u>78.017</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	3.384.760
Kostpris 31. december 2023	3.384.760
Værdireguleringer 1. januar 2023	477.718
Værdireguleringer 31. december 2023	477.718
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>3.862.478</u>

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 3,38 %. 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 2023. Der er tale om 2 ejendomme med udlejning til privat boligformål.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investerings ejendomme er således indregnet til en dagsværdi på 3.862 t.kr. ($100/3,38 \% = 29,59 \times 130 \text{ t.kr.} = 3.846$, dvs. 3.862 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.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 3,38 %.

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

	(0,50)%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	2,88	3,38	3,88
Dagsværdi	4.532.198	3.862.478	3.365.204
Ændring i dagsværdi	669.720	0	(497.274)

	2023	2022
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	105.098	27.345
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(3.670)	77.753
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	101.428	105.098
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	105.098	105.098
Skattemæssigt underskud	(3.670)	0
	101.428	105.098

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.955.465	1.892.513	57.570	1.579.147
Deposita	50.150	46.400	0	0
	2.005.615	1.938.913	57.570	1.579.147

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.893 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.862.