

**P.F Ejendomme ApS**

**Lystrupvej 41,  
8240 Risskov**

**CVR-nr. 34 90 05 74**

**Årsrapport for 2019**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 01/06 2020

---

Philip Adrian Allan From  
Dirigent

## 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 2019	7
Balance pr. 31. december 2019	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

P.F Ejendomme ApS  
Lystrupvej 41,  
8240 Risskov

CVR-nr.: 34 90 05 74  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Philip Adrian Allan From, direktør

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 29. maj 2020

### 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 29. maj 2020

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret 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 2019 udviser et underskud på kr. 6.603, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 649.631.

Årets resultat vurderes værende utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.F Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### 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, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

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

## 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

### Likvider

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 acontoskatte.

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.

### Gældsforpligtelser

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>22.791</b>	<b>9.001</b>
Finansielle omkostninger		(29.394)	(60.228)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(6.603)</b>	<b>(51.227)</b>
Skat af årets resultat	1	0	7.555
<b>Årets resultat</b>		<b>(6.603)</b>	<b>(43.672)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(6.603)	(43.672)
		<b>(6.603)</b>	<b>(43.672)</b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	3.562.478	3.562.478
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.562.478</u>	<u>3.562.478</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.562.478</u>	<u>3.562.478</u>
Selskabsskat		24.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>24.000</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>31.752</u>	<u>71.973</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>55.752</u>	<u>71.973</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.618.230</u>	<u>3.634.451</u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>569.631</u>	<u>576.234</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>649.631</u></b>	<b><u>656.234</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>30.041</u>	<u>30.041</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>30.041</u></b>	<b><u>30.041</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.129.928</u>	<u>2.267.060</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>2.129.928</u></b>	<b><u>2.267.060</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	85.000	33.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		648.045	618.046
Selskabsskat		0	1.470
Anden gæld		<u>75.585</u>	<u>28.600</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>808.630</u></b>	<b><u>681.116</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.938.558</u></b>	<b><u>2.948.176</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.618.230</u></b>	<b><u>3.634.451</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	576.234	656.234
Årets resultat	0	(6.603)	(6.603)
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>569.631</b>	<b>649.631</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	(7.555)
	<u>0</u>	<u>(7.555)</u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	3.562.478
Kostpris 31. december 2019	3.562.478
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>3.562.478</u></b>

### 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 mellem 3,5 og 4 %. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investeringssejendomme er således indregnet til en dagsværdi på 3.562 t.kr.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 4 % og 6 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 10 % og 13 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 10 % og 13 % af lejeindtægterne.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt i intervallet 3,17 % - 4,17 %. Det kan opgøres til 3,67 %.

## Noter til årsrapporten

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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	3,17	3,67	4,17
Dagsværdi	4.124.154	3.562.478	3.136.427
Ændring i dagsværdi	561.676	0	(426.051)

### 3 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.800.000	2.100.000
Mellem 1 og 5 år	329.928	167.060
Langfristet del	2.129.928	2.267.060
Inden for et år	85.000	33.000
	<b>2.214.928</b>	<b>2.300.060</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.215, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 3.562.