

## **P.F Ejendomme ApS**

**Lystrupvej 41  
8240 Risskov**

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

## **Årsrapport for 2022**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 27/03 2023

---

Philip Adrian Allan From  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	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 2022  
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 27. marts 2023

## 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 2022 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 revisorers 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 27. marts 2023

### 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 2022 udviser et overskud på kr. 274.707, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 971.589.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.F Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændring i klassifikation

Klassifikationen af deposita er ændret således, at posten nu i stedet indgår under langfristede gældsforpligtelser. Ændringen har medført, at kortfristede gældsforpligtelser er reduceret med t.kr. 46 i 2022 samt t.kr. 23 i 2021, og langfristede gældsforpligtelser er øget tilsvarende.

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med t.kr. 20 i 2022 samt t.kr. 20 i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>112.959</b>	<b>71.113</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>300.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>412.959</b>	<b>71.113</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(60.235)</u>	<u>(25.409)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>352.724</b>	<b>45.704</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(78.017)</u>	<u>(10.526)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>274.707</u></b>	<b><u>35.178</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>274.707</u>	<u>35.178</u>
		<b><u>274.707</u></b>	<b><u>35.178</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1,4	<u>3.862.478</u>	<u>3.562.478</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.862.478</b></u>	<u><b>3.562.478</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.862.478</b></u>	<u><b>3.562.478</b></u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>24.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>24.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>71.418</b></u>	<u><b>18.945</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>71.418</b></u>	<u><b>42.945</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>3.933.896</b></u>	<u><b>3.605.423</b></u>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>891.589</u>	<u>616.882</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>971.589</u></b>	<b><u>696.882</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>105.098</u>	<u>27.345</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>105.098</u></b>	<b><u>27.345</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.890.984	1.956.466
Deposita		<u>50.150</u>	<u>23.400</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>1.941.134</u></b>	<b><u>1.979.866</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	64.481	85.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		831.330	796.330
Selskabsskat		<u>264</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>916.075</u></b>	<b><u>901.330</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.857.209</u></b>	<b><u>2.881.196</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.933.896</u></b>	<b><u>3.605.423</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	616.882	696.882
Årets resultat	0	274.707	274.707
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>891.589</b>	<b>971.589</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>    Investeringsejendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>300.000</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.562.478</u>	<u>3.562.478</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>60.235</u>	<u>25.409</u>
	<b><u>60.235</u></b>	<b><u>25.409</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	264	0
Årets udskudte skat	<u>77.753</u>	<u>10.526</u>
	<b><u>78.017</u></b>	<b><u>10.526</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2022		<u>3.384.760</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>3.384.760</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		177.718
Årets værdireguleringer		<u>300.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>477.718</u>
<b>    Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>3.862.478</u></b>

## Noter til årsrapporten

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

#### 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 3,51 %. 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 2022. 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 3.862 t.kr. ( $100/3,51\% = 28,49 \times 136 \text{ t.kr.} = 3.875$ , 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.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 3,51 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,01	3,51	4,01
Dagsværdi	4.503.766	3.862.478	3.381.053
Ændring i dagsværdi	641.288	0	(481.425)

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	27.345	16.819
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>77.753</u>	<u>10.526</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<b><u>105.098</u></b>	<b><u>27.345</u></b>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	105.098	39.098
Skattemæssigt underskud	<u>0</u>	<u>(11.753)</u>
	<b><u>105.098</u></b>	<b><u>27.345</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.041.466	1.955.465	64.481	1.643.794
Deposita	<u>23.400</u>	<u>50.150</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.064.866</u></b>	<b><u>2.005.615</u></b>	<b><u>64.481</u></b>	<b><u>1.643.794</u></b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.955 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 3.862.