

**PBF Holding Løgstør ApS**

Sønderport 58  
9670 Løgstør

**CVR-nummer:35 22 61 84**

**ÅRSRAPPORT**

1. januar - 31. december 2018

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. maj 2019

Peter Brøchner Frederiksen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for PBF Holding Løgstør ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 17. april 2019

### **Direktion**

Peter Brøchner Frederiksen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i PBF Holding Løgstør ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PBF Holding Løgstør ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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.

Løgstør, den 17. april 2019

**SKODA & PARTNER** - cvr. nr.: 15806206

Registreret revisionsanpartsselskab

Claus Skoda  
Registreret revisor  
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	PBF Holding Løgstør ApS Sønderport 58 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 35 22 61 84
	Stiftet: 11. april 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Brøchner Frederiksen
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord
<b>Revisor</b>	SKODA & PARTNER Registreret revisionsanpartsselskab Sønderport 2 A 9670 Løgstør
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at være holdingselskab samt varetage formueforvaltning og anden investeringsvirksomhed og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der henvises til resultatopgørelse og balance vedr. den økonomiske udvikling.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for PBF Holding Løgstør ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”lejeindtægter, reduceret med driftsomkostninger og eksterne omkostninger”.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Afskrivninger

Grunde og bygninger afskrives ikke, da der er tale om en investeringsejendom.

## 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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>565.585</b>	<b>398.851</b>
1 Personaleomkostninger .....	0	18.428-
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>565.585</b>	<b>380.423</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	53.003
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	0	2.512-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>565.585</b>	<b>430.914</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	0	25.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	408.208	0
Andre finansielle indtægter .....	33.308	24.032
Andre finansielle omkostninger .....	135.597-	194.075-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>871.504</b>	<b>285.871</b>
2 Skat af årets resultat .....	102.000-	65.276-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>769.504</b>	<b>220.595</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	769.504	220.595
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>769.504</b>	<b>220.595</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	8.480.024	8.085.912
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>8.480.024</b>	<b>8.085.912</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	928.209	520.001
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>928.209</b>	<b>520.001</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>9.408.233</b>	<b>8.605.913</b>
Andre tilgodehavender .....	28.590	39.816
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>28.590</b>	<b>39.816</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	104.424	455.765
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>104.424</b>	<b>455.765</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>15.802</b>	<b>430.556</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>148.816</b>	<b>926.137</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>9.557.049</b>	<b>9.532.050</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat .....	1.675.786	906.282
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.755.786</b>	<b>986.282</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	162.900	162.900
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>162.900</b>	<b>162.900</b>
Prioritetsgæld .....	2.666.034	2.741.425
Kreditinstitutter .....	1.175.000	1.700.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.841.034</b>	<b>4.441.425</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	75.584	74.033
Kreditinstitutter .....	0	224.177
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	18.127	25.556
Selskabsskat .....	47.000	17.775
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.656.618	3.599.902
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.797.329</b>	<b>3.941.443</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>7.638.363</b>	<b>8.382.868</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>9.557.049</b>	<b>9.532.050</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

		2018	2017	
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger .....		0	18.428	
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>18.428</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat.....		102.000	33.775	
Regulering af udskudt skat.....		0	31.025	
Regulering af tidligere års skat.....		0	476	
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>		<b>102.000</b>	<b>65.276</b>	
		Forslag til resultatdisponering	Ultimo	
<b>3 Egenkapital</b>	Primo			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000	
Overført resultat .....	906.282	769.504	1.675.786	
	<b>986.282</b>	<b>769.504</b>	<b>1.755.786</b>	
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	2.815.457	2.741.618	75.584	2.195.205
Kreditinstitutter .....	1.700.000	1.175.000	0	0
	<b>4.515.457</b>	<b>3.916.618</b>	<b>75.584</b>	<b>2.195.205</b>

NOTER

2018

2017

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ud over kreditforeningsgæld er der deponeret følgende til sikkerhed.

Ejendommen Jernbanegade 29 - Ejerpantebrev kr. 800.000 til Grundejernes Investeringsfond

Ejendommen Sønderport 61 - Ejerpantebrev kr. 300.000 til Spar Nord