

**PBF Holding Løgstør ApS**  
Sønderport 58  
9670 Løgstør

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

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2016

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2017

---

Peter Brøchner Frederiksen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning ..... 3

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

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis ..... 6

Resultatopgørelse ..... 10

Balance ..... 11

Noter ..... 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for PBF Holding Løgstør ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Bestyrelsen 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 30. maj 2017

### **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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 30. maj 2017

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

Claus Skoda  
Registreret revisor

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>	Bilbank Danmark
<b>Revisor</b>	SKODA & PARTNER Registreret revisionsanpartsselskab Sønderport 2 A 9670 Løgstør
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for PBF Holding Løgstør ApS for 2016 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.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme var tidligere indregnet før Bruttoresultatet i resultatopgørelsen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme ændret. Dagsværdireguleringer indregnes ikke længere før Bruttoresultatet, men før finansielle poster.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital, eftersom der alene er tale om en tilpasning af klassifikationen i resultatopgørelsen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

#### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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".

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Afskrivninger

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

#### 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

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 indregnes i balancen til kostprisen.

#### **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.

#### **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**

##### **Udbytte**

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 acontoskatter.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>175.653</b>	<b>86.603</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	54.350	351.446
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	52.208-	54.719
Andre finansielle indtægter.....	5.310	632.572
Andre finansielle omkostninger.....	283.076-	142.495-
	<hr/>	<hr/>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>99.971-</b>	<b>982.845</b>
2 Skat af årets resultat.....	29.800	256.700-
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>70.171-</b>	<b>726.145</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	51.700	0
Overført resultat.....	121.871-	726.145
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>70.171-</b>	<b>726.145</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger .....	3.287.303	2.682.951
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.287.303</b>	<b>2.682.951</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	400.001	400.001
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	167.778
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>400.001</b>	<b>567.779</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.687.304</b>	<b>3.250.730</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	0	19.976
Andre tilgodehavender .....	7.517	203.581
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>7.517</b>	<b>223.557</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.245.112	1.885.980
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>1.245.112</b>	<b>1.885.980</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>90.683</b>	<b>379.065</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.343.312</b>	<b>2.488.602</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.030.616</b>	<b>5.739.332</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat .....	685.687	807.558
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	51.700	0
<b>3 EGENKAPITAL</b> .....	<b>817.387</b>	<b>887.558</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	131.875	161.675
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>131.875</b>	<b>161.675</b>
Prioritetsgæld .....	1.840.365	1.845.004
Bilbank .....	0	301.403
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.840.365</b>	<b>2.146.407</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	68.796	78.451
Bilbank – 2 kreditter .....	1.053.599	1.308.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	20.614	12.500
Selskabsskat .....	0	113.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.097.980	1.031.288
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.240.989</b>	<b>2.543.692</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>4.081.354</b>	<b>4.690.099</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>5.030.616</b>	<b>5.739.332</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

		2016	2015
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>			
Selskabets aktivitet består i at eje eller udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.			
Årets resultat betragtes som mindre tilfredsstillende.			
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat .....		0	113.000
Regulering af udskudt skat .....		29.800-	126.900
Regulering af tidligere års skat .....		0	16.800
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>		<b>29.800-</b>	<b>256.700</b>
		Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>	Primo		
Virksomhedskapital .....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	807.558	121.871-	685.687
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	51.700	51.700
	<b>887.558</b>	<b>70.171-</b>	<b>817.387</b>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	1.978.174	1.911.672	68.796
Kreditinstitutter .....	301.403	0	0
	<b>2.279.577</b>	<b>1.911.672</b>	<b>68.796</b>
			<b>1.510.922</b>

NOTER

2016

2015

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover 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 Bilbank Danmark