

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

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

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2020

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3. juni 2021

Peter Brøchner Frederiksen  
Dirigent

**LØGSTØR**  
Sønderport 2A  
9670 Løgstør

**88 44 77 99**  
Kontakt@ReVision-plus.dk  
CVR-nr.: 41 69 56 09



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 3. juni 2021

### **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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 3. juni 2021

**RÉVISION+ - cvr. nr.: 41695609**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

René Aagesen  
Statsautoriseret revisor  
mne33212

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>	RÉVISION+ Statsautoriseret revisionsaktieselskab 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 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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".

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### **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**

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder, der er indregnes i balancen til forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

#### **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**

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 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.

#### **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 virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>236.053</b>	<b>214.028</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	365.825
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>236.053</b>	<b>579.853</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....	1.696.564	250.611
Andre finansielle indtægter .....	0	76.416
Andre finansielle omkostninger .....	58.612-	124.842-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.874.005</b>	<b>782.038</b>
1 Skat af årets resultat .....	430-	106.275-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.873.575</b>	<b>675.763</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	56.500	55.000
Overført resultat .....	1.817.075	620.763
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.873.575</b>	<b>675.763</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger.....	3.585.651	7.855.652
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.585.651</b>	<b>7.855.652</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	4.605.384	0
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	0	998.820
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.605.384</b>	<b>998.820</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>8.191.035</b>	<b>8.854.472</b>
Andre tilgodehavender .....	21.778	34.890
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>21.778</b>	<b>34.890</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	162.957	170.855
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>162.957</b>	<b>170.855</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>9.377</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>184.735</b>	<b>215.122</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>8.375.770</b>	<b>9.069.594</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat .....	4.113.625	2.296.550
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	56.500	55.000
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.250.125</b>	<b>2.431.550</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	45.025	176.500
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>45.025</b>	<b>176.500</b>
Prioritetsgæld .....	980.080	1.139.192
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>980.080</b>	<b>1.139.192</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	19.920	32.700
Kreditinstitutter .....	689.053	3.077.460
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	19.650	14.253
Selskabsskat .....	113.905	72.675
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.195.462	1.980.164
Anden gæld .....	62.550	145.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.100.540</b>	<b>5.322.352</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.080.620</b>	<b>6.461.544</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.375.770</b>	<b>9.069.594</b>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo .....	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Overført resultat, primo .....	2.296.550	1.675.787
Årets resultat .....	1.873.575	675.763
Foreslået udbytte .....	56.500-	55.000-
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>4.113.625</b>	<b>2.296.550</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	55.000	0
Foreslået udbytte .....	56.500	55.000
Udloddet udbytte .....	55.000-	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>56.500</b>	<b>55.000</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.250.125</b>	<b>2.431.550</b>

## NOTER

	2020	2019
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	131.905	92.675
Regulering af udskudt skat.....	131.475-	13.600
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>430</b>	<b>106.275</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover kreditforeningsgæld er der deponeret følgende til sikkerhed.

Ejerpantebreve kr. 2.800.000 i selskabets ejendomme med en bogført værdi på kr. 2.763.250.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### **Peter Brøchner Frederiksen**

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-932424152035  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2021 kl.: 10:48:20  
Underskrevet med NemID

### **Peter Brøchner Frederiksen**

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-932424152035  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2021 kl.: 10:48:20  
Underskrevet med NemID

### **Claus Gottlieb Skoda**

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 40955601  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2021 kl.: 11:25:13  
Underskrevet med NemID

### **Rene Aagesen**

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-734788554420  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2021 kl.: 11:13:00  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 21fd165KWm242436169

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).