

PFL Ejendomme ApS
Lyngvej 56
4600 Køge

CVR-nummer: 35241779

ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 til 31. december 2021

(9. regnskabsår)


Fremlagt og godkendt

på selskabets ordinære generalforsamling, den 2 / 5 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis.....	5
-------------------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	9
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	10

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

PFL Ejendomme ApS
Lyngvej 56
4600 Køge

CVR-nr.: 35 24 17 79
Stiftet: 15. maj 2013
Kommune: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Lenhart Poul Hjorth Olsen, formand
Cathrine Schlegel Larsen
Lars Larsen

Direktion

Peter Frederik Larsen

Revisor

Revision Køge
Registreret revisionsvirksomhed
Bag Haverne 54, 2. sal
4600 Køge

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af udlejning af ejendomme, driftsmateriel og biler samt brolæggerarbejde.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold af betydning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der foreligger ingen usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Årsregnskabet for PFL Ejendomme ApS for 2021 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

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 "nettoomsætning og andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PFL Holding af 2013 ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2 år	0-23 %

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret medmindre der er tale om en samlet anskaffelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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 og ekstern vurdering foretaget af ejendomsmægler.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for investeringsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsestilstand.

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.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for PFL Ejendomme 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 9. marts 2022

Direktion



Peter Frederik Larsen

Bestyrelse



Lenhart Poul Hjorth Olsen
Formand



Cathrine Schlegel Larsen



Lars Larsen

Til den daglige ledelse i PFL Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PFL Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Køge, den 9. marts 2022

Revision Køge

Registreret revisionsvirksomhed

CVR nr. 28 05 36 65



Torben H. Simonsen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
mne3443

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	2.443.094	2.740.491
1 Personalemkostninger	-390.880	-423.100
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-141.893	-40.147
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.910.321	2.277.244
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-158.423	1.002.088
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	1.751.898	3.279.332
Andre finansielle indtægter	3.649	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-192.892	-126.275
Andre finansielle omkostninger	-291.326	-311.855
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	1.271.329	2.841.202
Skat af årets resultat	-278.986	-631.865
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	992.343	2.209.337
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	992.343	2.209.337
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	992.343	2.209.337
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

	2021	2020
Investeringsejendomme.....	29.000.000	25.765.000
Driftsmateriel og inventar.....	108.426	117.779
Materielle anlægsaktiver.....	29.108.426	25.882.779
2 ANLÆGSAKTIVER.....	29.108.426	25.882.779
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	151.717	90.328
Andre tilgodehavender.....	18.131	139.540
Periodeafgrænsningsposter.....	116.006	203.730
Tilgodehavender.....	285.854	433.598
Likvide beholdninger.....	0	437.517
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	285.854	871.115
AKTIVER.....	29.394.280	26.753.894

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	8.508.468	7.516.125
EGENKAPITAL.....	8.588.468	7.596.125
Hensættelse til udskudt skat.....	1.135.108	1.155.454
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.135.108	1.155.454
Prioritetsgæld.....	2.845.690	3.028.105
Penge- /kreditinstitutter.....	7.440.342	7.714.820
Depositum.....	636.149	586.124
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	10.922.181	11.329.049
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.553.753	1.351.175
Penge- /kreditinstitutter.....	443.959	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	326.005	759.495
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.043.730	4.093.083
Anden gæld.....	165.378	246.898
Periodeafgrænsningsposter.....	194.475	181.475
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	21.223	41.140
Kortfristede gældsforpligtelser.....	8.748.523	6.673.266
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	19.670.704	18.002.315
PASSIVER.....	29.394.280	26.753.894

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2021	2020
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	351.243	387.680
Pensioner	33.348	30.229
Øvrige personaleomkostninger og sociale sikringer	6.289	5.191
	390.880	423.100

2 ANLÆGSAKTIVER

Investeringsjendomme måles til dagsværdi, jf. anvendt regnskabspraksis.

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2021 er anvendt følgende afkast:

Ejendomstype	Afkast
Beboelsesejendomme	4,3 - 6,3 pct.
Erhvervsjendomme	10,4 - 12,2 pct.

Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen:

Beboelsesejendomme	Værdi	Ændring
Afkastkrav/ændring i afkastkrav	3,8-5,8	-0,5
Dagsværdi/ændring i dagsværdi	22.028.000	2.123.000
Afkastkrav/ændring i afkastkrav	4,8-6,8	+0,5
Dagsværdi/ændring i dagsværdi	18.172.000	-1.733.000
Erhvervsjendomme	Værdi	Ændring
Afkastkrav/ændring i afkastkrav	9,9-11,7	-0,5
Dagsværdi/ændring i dagsværdi	9.524.000	429.000
Afkastkrav/ændring i afkastkrav	10,9-12,7	+0,5
Dagsværdi/ændring i dagsværdi	8.702.000	-393.000

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.206.031	3.024.491	178.801	2.037.148
Penge- / kreditinstitutter	8.888.066	8.815.294	1.374.952	2.598.300
Depositum	586.124	636.149	0	0
	<u>12.680.221</u>	<u>12.475.934</u>	<u>1.553.753</u>	<u>4.635.448</u>

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Ændring i dagsværdi, ejendomme	-158.423	1.002.088
	<u>-158.423</u>	<u>1.002.088</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har leasingforpligtelser på kr. 404.000 som udløber i 2024.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2021 kr. 112.512. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant på kr. 4.582.000 i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld samt udstedt ejerpantebreve på kr. 9.164.950 til sikkerhed for bankengagement, ejerforeninger m.fl. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 29.000.000.