

PFL Ejendomme ApS
Lyngvej 56
4600 Køge

CVR-nummer: 35241779

ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022

(10. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt

på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. marts 2023

Lars Larsen
Dirigent

T: 56 63 25 15

Bag Haverne 54, 2. sal / 4600 Køge
www.revision-koege.dk

CVR: 28 05 36 65
Sydbank: 7681 / 0001 957 927

Document ID:

qL77fpH/82SRQOLfkX07mlZjZ3i+QWtWITDd
KrTcQt0=

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	9
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	10
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
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

LEDELSESBERETNING

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PFL Ejendomme ApS for 2022 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.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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	2-3 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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 aktivets 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 proventuet 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, kapitalinteresser 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 22. marts 2023

Direktion

Peter Frederik Larsen

Bestyrelse

Lenhart Poul Hjorth Olsen
Formand

Cathrine Schlegel Larsen

Lars Larsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i PFL Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PFL Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 22. marts 2023

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 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	4.363.754	2.443.094
1 Personaleomkostninger	-543.496	-390.880
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-26.837	-141.893
Andre driftsomkostninger	-11.500	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.781.921	1.910.321
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-813.132	-158.423
DRIFTSRESULTAT	2.968.789	1.751.898
Andre finansielle indtægter	59.342	3.649
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-231.711	-192.892
Andre finansielle omkostninger	-396.261	-291.326
RESULTAT FØR SKAT	2.400.159	1.271.329
Skat af årets resultat	-504.335	-278.986
ÅRETS RESULTAT	1.895.824	992.343
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.895.824	992.343
DISPONERET I ALT	1.895.824	992.343

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
Investeringsejendomme.....	33.560.000	29.000.000
Driftsmateriel og inventar.....	81.804	108.426
Materielle anlægsaktiver.....	33.641.804	29.108.426
2 ANLÆGSAKTIVER.....	33.641.804	29.108.426
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	45.278	151.717
Andre tilgodehavender.....	0	18.131
Periodeafgrænsningsposter.....	121.534	116.006
Tilgodehavender.....	166.812	285.854
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	166.812	285.854
AKTIVER.....	33.808.616	29.394.280

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	10.404.291	8.508.468
EGENKAPITAL.....	10.484.291	8.588.468
Hensættelse til udskudt skat.....	824.233	1.135.108
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	824.233	1.135.108
Prioritetsgæld.....	778.097	2.845.690
Penge- /kreditinstitutter.....	11.205.147	7.440.342
Depositum.....	620.249	636.149
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	12.603.493	10.922.181
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.494.642	1.553.753
Penge- /kreditinstitutter.....	221.234	443.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	414.751	326.005
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.588.740	6.043.730
Anden gæld.....	169.474	165.378
Periodeafgrænsningsposter.....	268.375	194.475
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	739.383	21.223
Kortfristede gældsforpligtelser.....	9.896.599	8.748.523
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	22.500.092	19.670.704
PASSIVER.....	33.808.616	29.394.280
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2022	2021
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	500.481	351.243
Pensioner	35.080	33.348
Øvrige personaleomkostninger og sociale sikringer	7.935	6.289
	543.496	390.880

2 ANLÆGSAKTIVER

Investeringsjendomme måles til dagsværdi, jf. anvendt regnskabspraksis.

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2022 er anvendt følgende afkast:

Ejendomstype	Afkast
Beboelsesejendomme	4,0 - 8,2 pct.
Erhvervsjendomme	7,8 - 11,8 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	3,5-7,7	-0,5
Dagsværdi/ændring i dagsværdi	27.176.000	+2.711.000
Afkastkrav/ændring i afkastkrav	4,5-8,7	+0,5
Dagsværdi/ændring i dagsværdi	22.262.000	-2.203.000
Erhvervsjendomme	Værdi	Ændring
Afkastkrav/ændring i afkastkrav	7,3-11,3	-0,5
Dagsværdi/ændring i dagsværdi	9.641.000	+546.000
Afkastkrav/ændring i afkastkrav	8,3-12,3	+0,5
Dagsværdi/ændring i dagsværdi	8.609.000	-486.000

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.024.490	828.233	50.136	556.974
Penge- / kreditinstitutter	8.815.295	12.649.653	1.444.506	5.557.501
Depositum	636.149	620.249	0	620.249
	<u>12.475.934</u>	<u>14.098.135</u>	<u>1.494.642</u>	<u>6.734.724</u>

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

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Ændring i dagsværdi, ejendomme	-813.132	-158.423
	<u>-813.132</u>	<u>-158.423</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har leasingforpligtelser på kr. 420.000 som udløber i 2025.

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 2022 kr. 0. 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. 1.627.000 i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld samt udstedt ejerpantebreve på kr. 14.875.00 til sikkerhed for bankengagement, ejerforeninger m.fl. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 33.560.000.

PFL Ejendomme - Årsrapport 2022.pdf

Name
Lars Larsen

Date
2023-03-29

Title
Bestyrelsesmedlem

Timestamp
2023-03-29T17:36:20.815+02:00

Document ID
**qL77fpH/82SRQOLfkX07mIZjZ3i+QWtWITDdKrT
cQt0=**

Identification
 **Lars Larsen**

Name
Cathrine Schlegel Larsen

Date
2023-03-29

Title
Bestyrelsesmedlem

Timestamp
2023-03-29T15:05:42.177+02:00

Document ID
**qL77fpH/82SRQOLfkX07mIZjZ3i+QWtWITDdKrT
cQt0=**

Identification
 **Cathrine Schlegel Larsen**


Name
Peter Frederik Larsen

Date
2023-03-29

Title
Direktør

Timestamp
2023-03-29T05:15:41.946+02:00

Document ID
**qL77fpH/82SRQOLfkX07mIZjZ3i+QWtWITDdKrT
cQt0=**

Identification
 **Peter Frederik Larsen**


Name
Lenhart Poul Hjorth Olsen

Date
2023-03-30

Title
Bestyrelsesformand

Timestamp
2023-03-30T20:21:56.407+02:00

Document ID
**qL77fpH/82SRQOLfkX07mIZjZ3i+QWtWITDdKrT
cQt0=**

Identification
 **Lenhart Poul Hjorth Olsen**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Name
Lars Larsen

Date
2023-03-31

Title
Dirigent

Timestamp
2023-03-31T17:56:54.802+02:00

Document ID
**qL77fpH/82SRQOLfkX07mIZjZ3i+QWtWITDdKrT
cQt0=**

Identification
 **Lars Larsen**


Name
Torben Henrik Simonsen

Date
2023-03-31

Title
Godkendt revisor

Timestamp
2023-03-31T10:32:17.203+02:00

Document ID
**qL77fpH/82SRQOLfkX07mIZjZ3i+QWtWITDdKrT
cQt0=**

Identification
 **Torben Henrik Simonsen**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))