

PFL Ejendomme ApS
Lyngvej 56
4600 Køge

CVR-nummer: 35241779

ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 til 31. december 2019

(7. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt

på selskabets ordinære generalforsamling, den

10 / 2 2020



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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

Påtegninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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 i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme, driftsmateriel og biler.

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 2019 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 omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgående kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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 %

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.

Investerings ejendomme

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 eksterne vurderinger foretaget af ejendomsmægler.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for PFL Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 5. februar 2020

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 2019 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 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.

Køge, den 5. februar 2020

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 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	924.189	990.892
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-57.874	-39.198
Andre driftsomkostninger	-42.142	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	824.173	951.694
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.096.770	585.082
DRIFTSRESULTAT	2.920.943	1.536.776
Andre finansielle indtægter	60.220	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-85.483	-63.582
Andre finansielle omkostninger	-247.656	-284.366
RESULTAT FØR SKAT	2.648.024	1.188.828
Skat af årets resultat	-553.977	-261.528
ÅRETS RESULTAT	2.094.047	927.300
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.094.047	927.300
DISPONERET I ALT	2.094.047	927.300

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	2019	2018
Investeringsejendomme.....	19.530.000	12.395.001
Driftsmateriel og inventar.....	32.424	116.552
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....	1.800.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	21.362.424	12.511.553
ANLÆGSAKTIVER.....	21.362.424	12.511.553
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	12.872	249.867
Periodeafgrænsningsposter.....	106.200	35.851
Tilgodehavender.....	119.072	285.718
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	119.072	285.718
AKTIVER.....	21.481.496	12.797.271

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	5.306.788	3.212.741
EGENKAPITAL.....	5.386.788	3.292.741
Hensættelse til udskudt skat.....	897.281	583.214
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	897.281	583.214
Prioritetsgæld.....	3.205.308	3.442.282
Penge- /kreditinstitutter.....	6.133.538	2.655.413
Depositum.....	384.624	181.575
1 Langfristede gældsforpligtelser.....	9.723.470	6.279.270
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.212.759	443.862
Penge- /kreditinstitutter.....	125.626	190.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	58.031	46.684
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.720.616	1.878.922
Anden gæld.....	115.843	63.129
Periodeafgrænsningsposter.....	184.075	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.057.007	19.381
Kortfristede gældsforpligtelser.....	5.473.957	2.642.046
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	15.197.427	8.921.316
PASSIVER.....	21.481.496	12.797.271

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	3.381.732	176.424	2.411.446
Penge- /kreditinstitutter	7.169.873	1.036.335	1.910.913
Depositum	384.624	0	0
	<u>10.936.229</u>	<u>1.212.759</u>	<u>4.322.359</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har leasingforpligtelser på kr. 103.944 som udløber i 2022.

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 2019 kr. 68.000. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant på kr. 4.582.000 i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld samt udstedt ejerpantebreve på kr. 6.230.950 til sikkerhed for bankengagement, ejerforeninger m.fl. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 19.530.000.