

# **P. F. Holding I Roskilde ApS**

Stændertorvet 6, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 38 94 96 24

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.04.22 - 31.03.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.09.23

Per Flensborg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

P. F. Holding I Roskilde ApS  
Stændertorvet 6  
4000 Roskilde  
Telefon: 46 35 00 09  
Hjemsted: Roskilde  
CVR-nr.: 38 94 96 24  
Regnskabsår: 01.04 - 31.03

---

**Direktion**

---

Per Flensborg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.22 - 31.03.23 for P. F. Holding I Roskilde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.22 - 31.03.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25. september 2023

**Direktionen**

Per Flensborg

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i P. F. Holding I Roskilde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P. F. Holding I Roskilde ApS for regnskabsåret 01.04.22 - 31.03.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 25. september 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Birgit Sode

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28909

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investeringsaktivitet og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.04.22 - 31.03.23 udviser et resultat på DKK -932.196 mod DKK 246.403 for tiden 01.04.21 - 31.03.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 28.391.141.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>507.667</b>	<b>513.477</b>
1 Personaleomkostninger	-336.467	-727.234
	<b>171.200</b>	<b>-213.757</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.234.460	0
	<b>-1.063.260</b>	<b>-213.757</b>
Finansielle indtægter	647.674	887.511
Finansielle omkostninger	-788.037	-356.379
	<b>-1.203.623</b>	<b>317.375</b>
Skat af årets resultat	271.427	-70.972
	<b>-932.196</b>	<b>246.403</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	1.000.000
Overført resultat	-1.432.196	-753.597
	<b>-932.196</b>	<b>246.403</b>

<b>AKTIVER</b>		31.03.23	31.03.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.000.000	16.351.460
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.000.000</b>	<b>16.351.460</b>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	12.809.460	13.407.850
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.809.460</b>	<b>13.407.850</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.809.460</b>	<b>29.759.310</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	143.731	143.746
	Andre tilgodehavender	40.416	356.934
	Periodeafgrænsningsposter	20.109	41.331
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>204.256</b>	<b>542.011</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.181.645</b>	<b>1.455.478</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.385.901</b>	<b>1.997.489</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.195.361</b>	<b>31.756.799</b>



<b>PASSIVER</b>		31.03.23	31.03.22
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		27.741.141	29.173.337
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>28.391.141</b>	<b>30.323.337</b>
Hensættelser til udskudt skat		28.855	307.036
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>28.855</b>	<b>307.036</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		152.696	90.933
Anden gæld		622.669	1.035.493
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>775.365</b>	<b>1.126.426</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>775.365</b>	<b>1.126.426</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>29.195.361</b>	<b>31.756.799</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.04.22 - 31.03.23			
Saldo pr. 01.04.22	150.000	29.173.337	1.000.000
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.432.196	500.000
Saldo pr. 31.03.23	150.000	27.741.141	500.000

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	333.408	717.667
Andre omkostninger til social sikring	3.050	9.567
Andre personaleomkostninger	9	0
I alt	336.467	727.234
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.04.22	16.351.460
Afgang i året	-8.351.460
Kostpris pr. 31.03.23	8.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.03.23	8.000.000

**3. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.04.22	13.330.447
Tilgang i året	1.533.778
Afgang i året	-1.360.028
Kostpris pr. 31.03.23	13.504.197
Dagsværdireguleringer pr. 01.04.22	77.403
Dagsværdireguleringer i året	-772.140
Dagsværdireguleringer pr. 31.03.23	-694.737
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.03.23	12.809.460

**4. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Børsnoterede Investerings- ejendomme	værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.03.23	8.000.000	12.809.460	20.809.460
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	-706.465	-706.465

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 7-8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.