

## **P.F. Investering ApS**

**Lilleringvej 16A  
8462 Harlev J**

**CVR-nr. 39 67 05 50**

### **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. april 2019

---

**Peter Westergaard Faarborg**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for P.F. Investering ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev J, den 16. april 2019

### **Direktion**

Peter Westergaard Faarborg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Til ledelsen i P.F. Investering ApS*

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P.F. Investering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af momslovens regler om registrering og indberetning af momstilsvar**

Selskabet har i strid med momslovens regler ikke foretaget rettidig momsregistrering og indberetning af momstilsvar i regnskabsåret, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til kapitalejer**

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til selskabets kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Randers, den 16. april 2019

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Michael Daugaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33822

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

P.F. Investering ApS  
Lilleringvej 16A  
8462 Harlev J

CVR-nr.: 39 67 05 50

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Peter Westergaard Faarborg

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Haraldsvej 60  
8960 Randers SØ

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Bogføringsfejl og manglende omregistreringer af betalingsforhold har ledt til det angivne kapitalejerlån i årsregnskabs note 3. Forholdet er skatteberigtiget gennem indberetning af udbytte for 2018, mens der civilretligt sker udlodning af fordringen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 38.882, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.848.339.

Det er selskabets første regnskabsår. Der er ikke sket væsentlige ændringer til selskabets aktiviteter eller økonomiske forhold i regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.F. Investering ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

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

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-50 år	56 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Egenkapital

#### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>231.023</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-93.333
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>137.690</b>
Finansielle indtægter		7.932
Finansielle omkostninger	1	-117.511
<b>Resultat før skat</b>		<b>28.111</b>
Skat af årets resultat	2	10.771
<b>Årets resultat</b>		<b>38.882</b>
Foreslået udbytte		107.684
Overført resultat		-68.802
		<b>38.882</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>9.616.063</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.616.063</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.616.063</b></u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	107.684
Selskabsskat		<u>24.412</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>132.096</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>993</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>133.089</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.749.152</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		4.690.655
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>107.684</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.848.339</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>438.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>438.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.078.318</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.078.318</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	168.500
Banker		117.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.016.345
Anden gæld		<u>71.863</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.384.495</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.462.813</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.749.152</u></b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

## Noter

	<u>2018</u>			
	kr.			
<b>1 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.204			
Andre finansielle omkostninger	<u>98.307</u>			
	<b><u>117.511</u></b>			
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	-24.412			
Årets udskudte skat	<u>13.641</u>			
	<b><u>-10.771</u></b>			
<b>3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>				
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>107.684</u>			
<b>Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen</b>				
<b>Direktion</b>				
Udestående gæld	107.684			
Lån optaget og indfriet i året	107.684			
Rentefod (%)	10,05%			
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2018	31. december 2018	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>3.246.818</u>	<u>168.500</u>	<u>2.361.818</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.246.818</u></b>	<b><u>168.500</u></b>	<b><u>2.361.818</u></b>

## Noter

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PWF Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for 2018 for PWF Holding ApS.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 3.247 tkr. pr. 31. december 2018 , er der givet pant på nom. 3.880 tkr. i grunde og bygninger , hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.507 tkr.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Daugaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Randers

Serienummer: CVR:33948794-RID:81335718

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-04-16 11:11:08Z

NEM ID 

## Peter Westergaard Faarborg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-029371916795

IP: 85.184.xxx.xxx

2019-04-16 12:16:24Z

NEM ID 

## Peter Westergaard Faarborg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-029371916795

IP: 85.184.xxx.xxx

2019-04-16 12:16:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MLLWYF-HLAT5-HMLGV-THB50-1GG2F-1CSA4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>