

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

PF-Ejendomme ApS
c/o Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

CVR-nr. 28 86 98 51

Årsrapport for **1. januar til 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. april 2025

advokat Jacob Ølgaard
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelsen	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for PF-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. april 2025

DIREKTION

Søren Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i PF-Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PF-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 International Ethic Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etisk adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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.

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

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

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

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

Svendborg, den 29. april 2025
RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Ole Bernhard Nielsen
statsaut. revisor
mne11737

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

PF-Ejendomme ApS
c/o Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

CVR-nr. 28 86 98 51

Hjemstedskommune: Svendborg

19. regnskabsår.

DIREKTION:

Søren Andersen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

AKTIVITETER:

Selskabets hovedaktivitet er at eje fast ejendom.

USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en gennemsnitlig afkastprocent på 10,1 % pr. 31. december 2024 (sidste år 9,4 %).

UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:

Selskabets udviser for regnskabsåret et resultat på 457.975 kr.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING:

Selskabets ledelse forventer også overskud før finansielle poster i det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PF-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen indeholder huslejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGAKTIVER

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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 poster direkte på egenkapitalen.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer omfatter børsnoterede fondsinvesteringer, er optaget til statusdagens kurs på børsen.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til individuel vurdering af evt. tabsrisiko.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

SKYLDIG SKAT 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 acontoskatte.

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.

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 %.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1/1 - 31/12 2024

<u>No- ter</u>	<u>2024 Kr.</u>	<u>2023 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste	367.376	237.298
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	367.376	237.298
Værdiregulering investeringsejendomme.....	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	367.376	237.298
Finansielle indtægter	133.800	72.884
2. Finansielle omkostninger	-43.200	-33.738
RESULTAT FØR SKAT	457.975	276.444
3. Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	457.975	276.444
RESULTATDISPONERING:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	457.975	276.444
	457.975	276.444

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**AKTIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2024 Kr.</u>	<u>31/12 2023 Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	3.952.944	3.952.944
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.952.944	3.952.944
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende for salg af varer og tjenesteydelser	41.654	0
Andre tilgodehavender	25.355	46.045
Periodeafgrænsningsposter	9.166	7.927
	76.175	53.972
5. VÆRDIPAPIRER	952.887	986.498
LIKVIDE BEHOLDNINGER	1.285.936	744.759
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.314.997	1.785.229
AKTIVER I ALT	6.267.941	5.738.173

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**PASSIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2024</u> <u>Kr.</u>	<u>31/12 2023</u> <u>Kr.</u>
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	150.000	130.000
Overført resultat	5.857.219	4.450.584
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<u>6.007.219</u>	<u>4.580.584</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	959.071
Forudfaktureret omsætning	33.323	0
Anden gæld	227.399	198.518
	<u>260.722</u>	<u>1.157.589</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>260.722</u>	<u>1.157.589</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.267.941</u>	<u>5.738.173</u>

6. Sikkerhedsstillelse, eventualforpligtelse og eventualaktiver.
7. Personaleforhold.

NOTER

	2024	2023
	Kr.	Kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Andre finansielle omkostninger	33.611	5.804
Renter kapitalejer	9.589	27.934
	<u>43.200</u>	<u>33.738</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme:		
Anskaffelsessum primo	5.582.596	5.582.596
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>5.582.596</u>	<u>5.582.596</u>
Værdiregulering, primo	-1.629.653	-1.629.653
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering, ultimo	<u>-1.629.653</u>	<u>-1.629.653</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>3.952.944</u>	<u>3.952.944</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

NOTER**2024****2023****4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT):**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Gennemsnitligt afkastkrav	0,50%	Basis	-0,50%
Afkastprocent	9,9%	10,1%	8,9%
Dagsværdi	4.039.849	3.952.944	4.493.764
Ændring i dagsværdi	86.905		540.820

5. VÆRDIPAPIRER:

Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer ultimo	<u>952.887</u>	<u>986.498</u>
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret tab	<u>-33.611</u>	<u>-5.804</u>

6. SIKKERHEDSSTILLELSER, EVENTUALFORPLIGTELSE OG EVENTUALAKTIVER :

Der er ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 261.998 kr.

7. PERSONALEFORHOLD:

Selskabet har ingen beskæftigede udover direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

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.”

Søren Andersen

Direktionsmedlem

Serienummer: 406b6572-22c6-406e-b6b2-74fbae50dfe2

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-05-05 07:29:36 UTC



Ole Bernhard Nielsen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisions Firmaet Edelbo Statsautoriser...

Serienummer: fa8a85fd-b35d-46c1-867f-a780da030676

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-05-05 08:03:35 UTC



Jacob Ølgaard

Dirigent

Serienummer: jco@kromannreumert.com

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-05 08:18:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.