



PFN - CPH ApS

CVR-nr. 33 37 05 47

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2014.

Poul Thorup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for PFN - CPH ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. marts 2014

Direktion

Poul Thorup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i PFN - CPH ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PFN - CPH ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 20. marts 2014

Kvist & Jensen, Aalborg

statsautoriserede revisorer A/S

Jens Aaen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFN - CPH ApS Strandvejen 4, 1 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 33 37 05 47
	Stiftet: 13. oktober 2010
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poul Thorup
Revision	Kvist & Jensen, Aalborg, statsautoriserede revisorer A/S, Danalien 1,1, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 167.505 kr. mod 126.429 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 11.333 kr. mod -72.368 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Ledelsen forventer, at kapitalen reetableres via indtjeningen i de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PFN - CPH ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PFN - CPH ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	167.505	126.429
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.505	-13.505
Driftsresultat	154.000	112.924
1 Øvrige finansielle omkostninger	-131.988	-209.873
Resultat før skat	22.012	-96.949
Skat af årets resultat	-10.679	24.581
Årets resultat	11.333	-72.368
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	11.333	0
Disponeret fra overført resultat	0	-72.368
Disponeret i alt	11.333	-72.368

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	5.323.414	5.336.919
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.323.414	5.336.919
	Anlægsaktiver i alt	5.323.414	5.336.919
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	74.285	74.285
	Udskudte skatteaktiver	37.902	48.581
	Andre tilgodehavender	5.915	2.938
	Tilgodehavender i alt	118.102	125.804
	Likvide beholdninger	294	1.002
	Omsætningsaktiver i alt	118.396	126.806
	Aktiver i alt	5.441.810	5.463.725

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	-134.433	-145.766
	Egenkapital i alt	-54.433	-65.766
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.776.144	3.917.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.083.485	1.106.109
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.859.629	5.023.109
	Kortfristet del af langfristet gæld	166.000	161.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.625	31.250
	Anden gæld	442.989	314.132
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	636.614	506.382
	Gældsforpligtelser i alt	5.496.243	5.529.491
	Passiver i alt	5.441.810	5.463.725

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2013	2012
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	131.988	209.873
	131.988	209.873
2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013		5.350.424
Kostpris 31. december 2013		5.350.424
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013		13.505
Årets afskrivninger		13.505
Af- og nedskrivninger 31. december 2013		27.010
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		5.323.414
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	80.000	80.000
	80.000	80.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	-145.766	-73.398
Årets overførte overskud eller underskud	11.333	-72.368
	-134.433	-145.766

Noter

			<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	140.000	3.100.000	3.916.144	4.052.000
Gæld til pengeinstitutter	<u>26.000</u>	<u>960.000</u>	<u>1.109.486</u>	<u>1.132.109</u>
	<u>166.000</u>	<u>4.060.000</u>	<u>5.025.630</u>	<u>5.184.109</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.916 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 5.323 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.