

P.F Ejendomme ApS

Vejlbjergvej 27

8240 Risskov

CVR-nr. 34 90 05 74

Årsrapport for 2024

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 26/05 2025

Philip Adrian Allan From
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

P.F Ejendomme ApS
Vejlbjergvej 27
8240 Risskov

CVR-nr.: 34 90 05 74
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Philip Adrian Allan From, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for P.F Ejendomme 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 20. maj 2025

Direktion

Philip Adrian Allan From
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i P.F Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for P.F Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 20. maj 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 87.939, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 292.254.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende efter omstændighederne.

Ledelsen har haft en drøftelse af den anvendte regnskabspraksis på materielle anlægsaktiver og er i den forbindelse kommet frem til, at de driver ejendomsudlejningsaktiviteterne med fokus på likviditet fremfor værditilvækst. Derfor har ledelsen valgt at ændre den anvendte regnskabspraksis fra dagsværdi til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.F Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Materielle anlægsaktiver er indregnet som grunde og bygninger i balancen. Afskrivninger på grunde og bygninger er indregnet som afskrivninger i resultatopgørelsen. Tidligere blev materielle anlægsaktiver indregnet som investeringsejendomme i balancen uden afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at den anvendte regnskabspraksis er vurderet og i den forbindelse er det vurderet, at ejendomsudlejningsaktiviteterne drives med fokus på likviditet fremfor værditilvækst. Derfor har ledelsen valgt at ændre den anvendte regnskabspraksis fra dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, da det med ledelsens fokus er mere retvisende.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den ændrede praksis har i 2023 medført en reducere af materielle anlægsaktiver på t.kr. 680, en reducere af egenkapitalen på t.kr. 575, en reducere af udskudt skat på t.kr. 105 samt reduceret resultatet for 2023 med t.kr. 28.

Den ændrede praksis har i 2024 medført en reducere af materielle anlægsaktiver på t.kr. 716, en reducere af egenkapitalen på t.kr. 611, en reducere af udskudt skat på t.kr. 105 samt reduceret resultatet for 2024 med t.kr. 36.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommene samt administration.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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, produktionsanlæg og maskiner 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.

Anvendt regnskabspraksis

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
Grunde og bygninger	50 år	55 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		101.754	115.775
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(35.883)</u>	<u>(28.208)</u>
Resultat før finansielle poster		65.871	87.567
Finansielle indtægter	2	0	358
Finansielle omkostninger	3	<u>(150.140)</u>	<u>(136.579)</u>
Resultat før skat		(84.269)	(48.654)
Skat af årets resultat	4	<u>(3.670)</u>	<u>3.670</u>
Årets resultat		<u>(87.939)</u>	<u>(44.984)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(87.939)</u>	<u>(44.984)</u>
		<u>(87.939)</u>	<u>(44.984)</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>3.314.328</u>	<u>3.182.761</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.314.328</u>	<u>3.182.761</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.314.328</u>	<u>3.182.761</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>3.670</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.670</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>42.016</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>45.686</u>
Aktiver i alt		<u>3.314.328</u>	<u>3.228.447</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		212.254	300.193
Egenkapital		292.254	380.193
Gæld til realkreditinstitutter		1.773.778	1.834.943
Deposita		35.150	46.400
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.808.928	1.881.343
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	61.640	57.570
Kreditinstitutter		190.413	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		936.477	889.063
Anden gæld		4.616	278
Kortfristede gældsforpligtelser		1.213.146	966.911
Gældsforpligtelser i alt		3.022.074	2.848.254
Passiver i alt		3.314.328	3.228.447
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	300.193	380.193
Årets resultat	0	(87.939)	(87.939)
Egenkapital 31. december 2024	80.000	212.254	292.254

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	891.588	971.588
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	(546.411)	(546.411)
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	80.000	345.177	425.177
Årets resultat	0	(44.984)	(44.984)
Egenkapital 31. december 2023	80.000	300.193	380.193

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	35.883	28.208
	35.883	28.208
der fordeler sig således:		
Bygninger	35.883	28.208
	35.883	28.208
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	358
	0	358
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	150.140	136.579
	150.140	136.579
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	3.670	(3.670)
	3.670	(3.670)

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2024	3.384.760
Tilgang i årets løb	167.450
Kostpris 31. december 2024	3.552.210
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	201.999
Årets afskrivninger	35.883
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	237.882
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.314.328

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.892.513	1.835.418	61.640	1.490.732
Deposita	46.400	35.150	0	0
	1.938.913	1.870.568	61.640	1.490.732

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.835 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 3.314.