

**PFL HOLDING ApS**  
Kousgaards Plads 1, 7, 3, 7400 Herning

CVR-nr. 27 28 06 68

**Årsrapport**

**1. november 2023 - 31. oktober 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. januar 2025

---

Per Falk Lauritsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024 for PFL HOLDING 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. oktober 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. januar 2025

**Direktion**

Per Falk Lauritsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i PFL HOLDING ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PFL HOLDING ApS for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 20. januar 2025

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Niels Jørgen Jørgensen

statsautoriseret revisor  
mne8217

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

PFL HOLDING ApS  
Kousgaards Plads 1, 7, 3  
7400 Herning

CVR-nr.: 27 28 06 68

Regnskabsår: 1. november - 31. oktober

**Direktion**

Per Falk Lauritsen

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej Nord 15  
7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af almindelig formuepleje og investering i værdipapirer samt investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -72.600 mod -74.047 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 917.164 mod 69.100 sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PFL HOLDING ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-72.600</b>	<b>-74.047</b>
1 Personaleomkostninger	-248.137	-164.020
<b>Driftsresultat</b>	<b>-320.737</b>	<b>-238.067</b>
Andre finansielle indtægter	1.747.186	490.616
2 Øvrige finansielle omkostninger	-247.101	-182.905
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.179.348</b>	<b>69.644</b>
Skat af årets resultat	-262.184	-544
<b>Årets resultat</b>	<b>917.164</b>	<b>69.100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.700.000	0
Udbytte for regnskabsåret	4.000.000	5.000.000
Disponeret fra overført resultat	-4.782.836	-4.930.900
<b>Disponeret i alt</b>	<b>917.164</b>	<b>69.100</b>

## Balance 31. oktober

<b>Aktiver</b>		2024	2023
Note		<u>        </u>	<u>        </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	6.750.000	6.750.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.750.000</u>	<u>6.750.000</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	194.000	194.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>194.000</u>	<u>194.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.944.000</u></b>	<b><u>6.944.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	349.811	611.995
	Tilgodehavende selskabsskat	230.380	343.513
	Andre tilgodehavender	34.151	8.194
	Tilgodehavender i alt	<u>614.342</u>	<u>963.702</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	18.490.721	24.304.641
	Værdipapirer i alt	<u>18.490.721</u>	<u>24.304.641</u>
	Likvide beholdninger	5.693.335	5.308.926
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>24.798.398</u></b>	<b><u>30.577.269</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.742.398</u></b>	<b><u>37.521.269</u></b>

## Balance 31. oktober

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat	22.913.407	27.696.243
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	5.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>27.163.407</b>	<b>32.946.243</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	4.532.000	4.532.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.532.000	4.532.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.501	32.501
Anden gæld	14.490	10.525
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	46.991	43.026
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.578.991</b>	<b>4.575.026</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>31.742.398</b>	<b>37.521.269</b>

- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. november 2022	250.000	32.627.143	5.000.000	37.877.143
Udloddet udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.930.900	5.000.000	69.100
Egenkapital 1. november 2023	250.000	27.696.243	5.000.000	32.946.243
Udloddet udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.782.836	4.000.000	-782.836
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.700.000	0	1.700.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.700.000	0	-1.700.000
	<b>250.000</b>	<b>22.913.407</b>	<b>4.000.000</b>	<b>27.163.407</b>

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	244.527	158.864
Andre omkostninger til social sikring	3.610	5.156
	<u><b>248.137</b></u>	<u><b>164.020</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	247.101	182.905
	<u><b>247.101</b></u>	<u><b>182.905</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. november 2023	6.731.378	6.731.378
<b>Kostpris 31. oktober 2024</b>	<u><b>6.731.378</b></u>	<u><b>6.731.378</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. november 2023	18.622	18.622
<b>Regulering til dagsværdi 31. oktober 2024</b>	<u><b>18.622</b></u>	<u><b>18.622</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2024</b>	<u><b>6.750.000</b></u>	<u><b>6.750.000</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 lejlighed på i alt 221 m<sup>2</sup> beliggende i Herning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/10 2024</u>	<u>31/10 2023</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5	5

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.750 t.kr. pr. 31. oktober 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 613 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 750 t.kr.

### 4. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. november 2023	194.000	194.000
<b>Kostpris 31. oktober 2024</b>	<b>194.000</b>	<b>194.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2024</b>	<b>194.000</b>	<b>194.000</b>

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Værdipapirer</u>
Dagsværdi 31. oktober 2024	6.750.000	18.490.721
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	1.085.000

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er givet pant i virksomhedens investeringsejendomme for en værdi af 4.532 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene, hvori der er givet pant, udgør 6.750 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens mellemværende med Ejerforeningen DGI Parken Herning er givet pant i virksomhedens investeringsejendomme for en værdi af 40 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene, hvori der er givet pant, udgør 6.750 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Per Falk Lauritsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Falk Lauritsen

Direktør

ID: ad45a943-e84c-4e7f-b708-54e96b4e9a25

Tidspunkt for underskrift: 20-01-2025 kl.: 09:34:14

Underskrevet med MitID



## Niels Jørgen Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Jørgen Jørgensen

Revisor

ID: e2cde902-d885-497b-967c-4c3d17b27876

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-01-2025 kl.: 09:37:38

Underskrevet med MitID



## Per Falk Lauritsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Falk Lauritsen

Dirigent

ID: ad45a943-e84c-4e7f-b708-54e96b4e9a25

Tidspunkt for underskrift: 20-01-2025 kl.: 09:43:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7c5efbgPjs252293135

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).