

P. F. Ejendomme ApS

CVR-nummer 25505549

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. juni 2015



Per Fruergaard

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af ekstern årsrapport	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

P. F. Ejendomme ApS
Grønlandsvej 4 - 6
7900 Nykøbing Mors

Hjemstedskommune: Morsø
CVR-nummer: 25505549
Regnskabsperiode: 1. januar 2014 - 31. december 2014

Direktion

Per Fruergaard

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

Morsø Bolighus Holding ApS
Grønlandsvej 4-6
7900 Nykøbing M

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse
Vesterbrogade 24, Lem
7860 Spøttrup

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Resenvej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 for P. F. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et

Nykøbing Mors, 9. juni 2015

Direktionen:

Per Fruergaard

retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revisors erklæring om opstilling af ekstern årsrapport

Til ledelsen i P. F. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P. F. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske reviso-

rens Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Skive, 9. juni 2015

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt

tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om

Anvendt regnskabspraksis

obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	20 år
-----------	-------

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller

aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

		2014	2013
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	383.359	381
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-26.933	-27
	Resultat før finansielle poster	356.426	354
1	Finansielle indtægter	38.243	35
	Finansielle omkostninger	-85.414	-93
	Resultat før skat	309.255	297
2	Skat af årets resultat	-75.772	-16
	Årets resultat	233.483	281
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	233.483	281
	Resultatdisponering i alt	233.483	281

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	2.155.877	2.183
	Materielle anlægsaktiver	2.155.877	2.183
	Anlægsaktiver i alt	2.155.877	2.183
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	994.816	929
	Tilgodehavender	994.816	929
	Likvide beholdninger	112	1
	Omsætningsaktiver i alt	994.928	930
	Aktiver i alt	3.150.806	3.112

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	496.515	497
	Overført resultat	1.081.753	848
3	Egenkapital i alt	1.578.268	1.345
	Hensættelser til udskudt skat	264.000	238
	Hensatte forpligtelser	264.000	238
	Gæld til realkreditinstitutter	869.936	1.150
4	Langfristede gældsforpligtelser	869.936	1.150
	Gæld til realkreditinstitutter	243.000	188
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.850	95
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	49.772	48
	Anden gæld	52.980	49
	Kortfristede gældsforpligtelser	438.602	380
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.572.538	1.768
	Passiver i alt	3.150.806	3.112
5	Hovedaktivitet		
6	Usikkerhed om going concern		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2014	2013	
	DKK	1.000 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	38.236	35	
Andre finansielle indtægter	7	0	
Finansielle indtægter i alt	38.243	35	
2 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	49.772	48	
Regulering af udskudt skat	26.000	-32	
Skat af årets resultat i alt	75.772	16	
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	497	848	1.345
Årets resultat	0	233	233
Egenkapital ultimo	497	1.082	1.578

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	30.000	314
--	--------	-----

5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom samt finansiering.

6 Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse har aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Selskabets drift består udelukkende af udlejning af erhvervslokaler til søsterselskabet Dan-Bo Møbler Nykøbing Mors A/S.

Selskabets fortsatte drift er derfor afhængig af fortsat drift i søsterselskabet.

Der kan være usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder TDKK 929.

	2014	2013
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabet Dan-Bo Møbler Nykøbing Mors A/S's mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Dan-Bo Møbler Nykøbing Mors A/S's gæld hertil udgør pr. 31.12.2014 DKK 609.747.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Morsø Bolighus Holding ApS samt søsterselskabet Dan-Bo Møbler Nykøbing Mors A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 900, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør TDKK 2.156. Ejerpantebrevne er deponeret til sikkerhed for bankgæld.