

# PHP Ejendomme ApS

Søren Frichs Vej 52, 1., 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 10 09 44 61

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2021.

---

Niels Konge Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for PHP Ejendomme 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 5. juli 2021

**Direktion**

Niels Konge Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i PHP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PHP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 FSR – danske revisors Etske 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 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.

Aarhus, den 5. juli 2021

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne41385

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PHP Ejendomme ApS Søren Frichs Vej 52, 1. 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 10 09 44 61
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Konge Nielsen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	NKN Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet indgår i NKN Holding ApS koncernen.

Koncernen har i regnskabsåret optimeret finansieringsstrukturen til finansiering af koncernens ejendomme. Koncernen er herved markant mere robust overfor rentestigninger, idet det lave renteniveau i 2020 er udnyttet til hjemtagelse af rentesikrede lån, som nu udgør langt størstedelen af koncernens låneportefølje.

Koncernen har i regnskabsåret endvidere styrket det likvide beredskab med henblik på opkøb og strategiske investeringer.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2020 - 31/12 2020	1/10 2018 - 31/12 2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>721.793</b>	<b>789.964</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	238.000	1.714.000
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-30.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>959.793</b>	<b>2.473.964</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	95.479	48.067
Andre finansielle indtægter	0	12.983
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-239.183</u>	<u>-143.903</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>816.089</b>	<b>2.391.111</b>
Skat af årets resultat	<u>-179.679</u>	<u>-526.289</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>636.410</u></b>	<b><u>1.864.822</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	300.000
Overføres til overført resultat	<u>636.410</u>	<u>1.564.822</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>636.410</u></b>	<b><u>1.864.822</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>12.952.000</u>	<u>12.714.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.952.000</u>	<u>12.714.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.952.000</u></b>	<b><u>12.714.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.088.904	3.203.600
	Andre tilgodehavender	135.054	55.591
	Periodeafgrænsningsposter	<u>17.904</u>	<u>17.574</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.241.862</u>	<u>3.276.765</u>
	Likvide beholdninger	<u>612.756</u>	<u>133.620</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.854.618</u></b>	<b><u>3.410.385</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.806.618</u></b>	<b><u>16.124.385</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>7.111.666</u>	<u>6.475.256</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.236.666</u></b>	<b><u>6.600.256</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>2.362.579</u>	<u>2.309.224</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.362.579</u></b>	<b><u>2.309.224</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.022.511</u>	<u>6.266.354</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.022.511</u>	<u>6.266.354</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	381.634	307.650
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.120	52.764
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	126.324	105.336
	Anden gæld	<u>634.784</u>	<u>482.801</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.184.862</u>	<u>948.551</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.207.373</u></b>	<b><u>7.214.905</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.806.618</u></b>	<b><u>16.124.385</u></b>

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

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	6.475.256	6.600.256
Årets overførte overskud eller underskud	0	636.410	636.410
	<b>125.000</b>	<b>7.111.666</b>	<b>7.236.666</b>

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2020		12.952.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		238.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		0
	1/1 2020 - 31/12 2020	1/10 2018 - 31/12 2019

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	30.000
	<u>0</u>	<u>30.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	239.183	143.903
	<u>239.183</u>	<u>143.903</u>

### 4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2020	8.206.520	8.206.520
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<u><b>8.206.520</b></u>	<u><b>8.206.520</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	4.507.480	2.793.480
Årets regulering til dagsværdi	238.000	1.714.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<u><b>4.745.480</b></u>	<u><b>4.507.480</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>12.952.000</b></u>	<u><b>12.714.000</b></u>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede værdi med 925 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 1.079 t.kr.

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.404.145	381.634	6.022.511	4.874.950
	<b><u>6.404.145</u></b>	<b><u>381.634</u></b>	<b><u>6.022.511</u></b>	<b><u>4.874.950</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.404 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 12.952 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NKN Holding ApS, CVR-nr. 25892003 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PHP Ejendomme 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

Investeringsejendomme 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 ejendomme".

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtdig.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PHP Ejendomme 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.

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.



## 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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