

# PHS Ejendomme ApS

Dalbergstrøget 5, 1, 2630 Taastrup  
CVR-nr. 25 57 77 79

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.06.22

Peter Haaber  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 26

---

---

**Selskabet**

---

PHS Ejendomme ApS  
Dalbergstrøget 5, 1  
2630 Taastrup

Hjemsted: Høje Taastrup  
CVR-nr.: 25 57 77 79  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peter Haaber

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Hotel Holding ApS, Høje Taastrup

---

**Dattervirksomhed**

---

Ishøj Hotel Ejendom ApS, Høje Taastrup

---

**Associerede virksomheder**

---

K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotel, Høje Taastrup  
Komplementarselskabet Copenhagen Airport Hotel ApS, Høje Taastrup  
Zleep Hotel Copenhagen Airport ApS, Høje Taastrup  
Hotel Niels Juel Ejendom A/S, Køge

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for PHS 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 28. juni 2022

**Direktionen**

Peter Haaber

**Til kapitalejeren i PHS Ejendomme ApS****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for PHS Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 28. juni 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9405



### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 13.321.226 mod t.DKK 1.255 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 49.068.406.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	2020 t.DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-92.777</b>	<b>-47</b>
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.162.419	719
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	13.959.139	431
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-3.417	-26
3 Andre finansielle indtægter	365.845	124
4 Andre finansielle omkostninger	-180.275	-149
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.210.934</b>	<b>1.052</b>
5 Skat af årets resultat	-2.889.708	203
<b>Årets resultat</b>	<b>13.321.226</b>	<b>1.255</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	21.717.182	179
Overført resultat	-8.395.956	1.076
<b>I alt</b>	<b>13.321.226</b>	<b>1.255</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	t.DKK
Note			
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.356.404	1.194
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	49.304.739	32.879
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	755.820	859
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>53.416.963</b>	<b>34.932</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>53.416.963</b>	<b>34.932</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.926.834	11.921
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	700.000	0
	Andre tilgodehavender	1	0
7	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.626.835</b>	<b>11.921</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.782</b>	<b>78</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.630.617</b>	<b>11.999</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>66.047.580</b>	<b>46.931</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	46.055.893	24.339
	Overført resultat	2.932.513	11.328
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>49.068.406</b>	<b>35.747</b>
	Hensættelser til udskudt skat	8.805.504	5.916
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.805.504</b>	<b>5.916</b>
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.137.420	5.232
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.137.420</b>	<b>5.232</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.250	36
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.250</b>	<b>36</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.173.670</b>	<b>5.268</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>66.047.580</b>	<b>46.931</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	80.000	24.159.945	10.252.577	34.492.522
Forslag til resultatdisponering	0	178.766	1.075.892	1.254.658
Saldo pr. 31.12.20	80.000	24.338.711	11.328.469	35.747.180
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	80.000	24.338.711	11.328.469	35.747.180
Forslag til resultatdisponering	0	21.717.182	-8.395.956	13.321.226
Saldo pr. 31.12.21	80.000	46.055.893	2.932.513	49.068.406

	2021 DKK	2020 t.DKK
<b>1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	2.162.419	719
I alt	2.162.419	719
<b>2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Resultatandele fra associerede virksomheder	13.959.139	431
I alt	13.959.139	431
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	365.845	120
Øvrige finansielle indtægter	0	4
I alt	365.845	124

---

	2021	2020
	DKK	t.DKK

---

**4. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	179.993	145
Renteomkostninger i øvrigt	282	4
I alt	180.275	149

---

**5. Skat af årets resultat**

Årets regulering af udskudt skat	2.889.708	-203
I alt	2.889.708	-203

---

**6. Værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede pirer og kapital- virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.01.21	1.771.916	1.666.667	1.808.751
Tilgang i året	0	3.166.667	0
Kostpris pr. 31.12.21	1.771.916	4.833.334	1.808.751
Opskrivninger pr. 01.01.21	-577.931	31.212.266	0
Årets resultat fra kapitalandele	2.162.419	13.959.139	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-700.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	1.584.488	44.471.405	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	0	0	-949.514
Dagsværdireguleringer i året	0	0	-103.417
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	0	-1.052.931
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	3.356.404	49.304.739	755.820



**6. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Ishøj Hotel Ejendom ApS, Høje Taastrup	100%	3.356.404	2.162.419	3.356.404
Associerede virksomheder:				
K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotel, Høje Taastrup	33%	143.166.338	13.565.348	47.221.112
Komplementarselskabet Copenhagen Airport Hotel ApS, Høje Taastrup	33%	60.505	-6.000	20.168
Zleep Hotel Copenhagen Airport ApS, Høje Taastrup	33%	-853.175	-88.304	0
Hotel Niels Juel Ejendom A/S, Køge	25%	6.249.832	-292.712	1.562.458
Andre kapitalandele:				
K/S Helgolandsgade 14, Gentofte	10%	74.624	-48.398	7.462
Strandhotel Røsnæs ApS, København	11%	6.990.862	13.720	735.858
Komplementarselskabet Helgolandsgade 14 ApS, Gentofte	10%	125.000	0	12.500

31.12.21	31.12.20
DKK	t.DKK

## 7. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	11.926.234	11.920
--	------------	--------

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.21 DKK	Gæld i alt 31.12.20 t.DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.137.420	5.232
I alt	0	8.137.420	5.232

## 9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Unoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	755.821	755.821
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.417	-3.417

Andre værdipapirer og kapitalandele er indregnet til dagsværdi, svarende til indre værdi.

## 10. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Hotel Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 6.779. Selskabet har indbetalt t.DKK 1.726 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 5.053.

## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Kapitalandele i associerede virksomheder*

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelene regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

Nettoomsætning:

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering aftjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl.moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnåafkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. In-vesteringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatteranskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil akti-vet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdire-guleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fast-sat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendom-men. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver:

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumuleredeaf- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier.

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligtfor indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkeltaktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.



## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for PHS Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.