



HR REVISION  
www.hrrevision.dk

bp-revision  
www.bprevision.dk  
info@bprevision.dk  
sikkerpost@bprevision.dk

## PHL Ejendomme ApS

Østre Ringvej 88  
4000 Roskilde

CVR-nr. 27470351

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-03-2020

Peter Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for PHL Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2/3 - 2020

Direktion



Peter Larsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i PHL Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PHL Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Klipinge, den 2/3 - 2020

**bp-revision ApS, registrerede revisorer**  
**godkendt revisionsfirma**  
CVR-nr. 28842562



Bent Pedersen  
Registreret revisor  
mne10769

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PHL Ejendomme ApS Østre Ringvej 88 4000 Roskilde
Telefon	28 87 05 42
E-mail	phlejendomme@gmail.com
CVR-nr.	27470351
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Peter Larsen, Direktør
<b>Revisor</b>	bp-revision ApS, registrerede revisorer godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge
Telefon	56 57 95 47
CVR-nr.	28842562

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme og udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 6,5% og værdien er fastansat til 15,5 mio. kr. Ved en afkastprocent 6% vil værdien af investeringejendomme være ca. 16,8 mio. kr. og ved en afkastprocent på 7% være 14,4 mio. kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 25.988, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 19.511.867, og en egenkapital på kr. 17.893.422.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for PHL Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter udgifter i forbindelse med ejendommens drift.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og bildrift.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.



## Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Anden gæld

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

### Deposita, passiver

Deposita opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende deposita i forbindelse med udlejning af lejligheder.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>320.291</b>	<b>8.441.235</b>
Personaleomkostninger	1	-486.750	-1.349.057
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-10.830
Andre driftsomkostninger		-13.974	-95.983
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	755.135
<b>Driftsresultat</b>		<b>-180.433</b>	<b>7.740.500</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		11.943	0
Andre finansielle indtægter		211.882	7.382
Finansielle omkostninger	2	-10.087	-11.172
<b>Resultat før skat</b>		<b>33.305</b>	<b>7.736.710</b>
Skat af årets resultat		-7.317	-1.702.127
<b>Årets resultat</b>		<b>25.988</b>	<b>6.034.583</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		25.988	6.034.583
<b>Resultatdisponering</b>		<b>25.988</b>	<b>6.034.583</b>

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	18.974
Investerings ejendomme	4	15.505.946	14.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.505.946</b>	<b>14.168.974</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.505.946</b>	<b>14.168.974</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	106.889
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	58.300
Andre tilgodehavender		0	16.719
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>181.908</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.714.704	2.822
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.714.704</b>	<b>2.822</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>291.217</b>	<b>5.625.149</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.005.921</b>	<b>5.809.879</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.511.867</b>	<b>19.978.853</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	17.768.422	17.742.433
Udbytte for regnskabsåret	7	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>17.893.422</b>	<b>17.867.433</b>
Hensættelser til udskudt skat		166.130	166.931
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>166.130</b>	<b>166.931</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.404	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>4.404</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		80.062	147.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.334	45.370
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.199.920	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		124.132	1.750.819
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.463	350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.447.911</b>	<b>1.944.489</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.452.315</b>	<b>1.944.489</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.511.867</b>	<b>19.978.853</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	409.658	1.124.923
Pensioner	60.000	150.455
Andre omkostninger til social sikring	8.039	23.577
Andre personaleomkostninger	9.053	50.102
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>486.750</b>	<b>1.349.057</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	3
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.588	0
Andre finansielle omkostninger	7.499	11.172
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>10.087</b>	<b>11.172</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	76.260	658.374
Afgang i årets løb	-76.260	-582.114
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>76.260</b>
Af- og nedskrivninger primo	-57.286	-532.587
Årets afskrivninger	0	-10.830
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	57.286	486.131
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-57.286</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>18.974</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	10.160.000	10.160.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.355.946	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.515.946</b>	<b>10.160.000</b>
Opskrivninger primo	3.990.000	3.990.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.990.000</b>	<b>3.990.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.505.946</b>	<b>14.150.000</b>

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober 2019 kr. 11.120.000.

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på 15,5 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 1.003 t. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 6,5% (6,4% i 2018), at værdien på 15,5 mio. kr. (14,2 mio. kr. i 2018) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

## Noter

	2019	2018	
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
<b>6. Overført resultat</b>			
Saldo primo	17.742.434	11.707.850	
Årets tilgang	25.988	6.034.583	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>17.768.422</b>	<b>17.742.433</b>	
<b>7. Udbytte for regnskabsåret</b>			
Saldo primo	0	1.500.000	
Årets afgang	0	-1.500.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	4.404	0	4.404
	<b>4.404</b>	<b>0</b>	<b>4.404</b>

**9. Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

**10. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 t.kr. pr. 31/12-2019. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på kr. 1.000.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.000.000.