

**Pharao Blåvand ApS**  
**Nøddeplantagen 33**  
**7000 Fredericia**

**CVR-nummer 30726510**

**Årsrapport**  
**1. juli 2018 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den **3/8 2020**



---

Jakob Schultz Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Pharao Blåvand ApS  
Nøddeplantagen 33  
7000 Fredericia

Hjemstedskommune: Fredericia  
CVR-nummer: 30726510  
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 31. december 2019

### Direktion

Jakob Schultz Nielsen

### Pengeinstitut

Frøs Sparekasse  
Middelfart Sparekasse

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

Kontaktperson:  
Ole Pedersen

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 31. december 2019 for Pharao Blåvand 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, 20. juli 2020

Direktionen:



Jakob Schultz Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Pharao Blåvand ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pharao Blåvand ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg V, 20. juli 2020

### Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Pedersen

Registreret revisor

mne15281

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udleje og sælge ejendomme samt enhver anden aktivitet, som efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har omlagt regnskabsåret til at følge kalenderåret, der bevirker, at indeværende regnskabsperiode løber over 18 måneder, hvor sammenligningstallene løber over 12 måneder.

Indeværende års resultat er tilfredsstillende.

### Investeringsejendom

Selskabets ejendom måles til dagsværdi og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommen er målt til TDKK 8.500 pr. regnskabsafslutningsdatoen. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 8 %, hvor sidste års afkastkrav var 6,5 %. Afkastkravet er dannet ud fra ledelsens beregnet/budgetteret nettoleje med estimeret omkostningskrav. Denne nettoleje afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskabstal.

### Egenkapital

Egenkapitalen er korrigeret som følge af årets gældsefterangivelse med TDKK 5.887. Derudover korrigeres egenkapitalen med årets afsatte skatteaktiv på TDKK 400 samt skat af årets resultat, der udgør TDKK -37.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Pharao Blåvand ApS er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner, hvorfor der ikke forventes væsentlig påvirkning fra Covid-virussen på selskabets omsætning og likviditet.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>998.903</b>	<b>324</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.500.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-501.097</b>	<b>324</b>
	Finansielle omkostninger	-498.089	-702
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-999.186</b>	<b>-377</b>
	Skat af årets resultat	36.606	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-962.580</b>	<b>-377</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	200.000	0
	Overført resultat	-1.162.580	-377
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-962.580</b>	<b>-377</b>



Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
2	Investeringsejendomme	8.500.000	10.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.500.000</b>	<b>10.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.500.000</b>	<b>10.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	186.989	0
	Udsudte skatteaktiver	400.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.382	5
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>591.371</b>	<b>5</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.216</b>	<b>74</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>594.587</b>	<b>78</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.094.587</b>	<b>10.078</b>

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	478.026	-4.609
	Foreslået udbytte	200.000	0
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>803.026</b>	<b>-4.484</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.251.973	12.666
	Kreditinstitutter	0	1.721
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.251.973</b>	<b>14.386</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	287.721	0
	Kreditinstitutter	2.605.135	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.700	28
	Anden gæld	134.031	149
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.039.588</b>	<b>176</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.291.561</b>	<b>14.563</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.094.587</b>	<b>10.078</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

### 1 Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
----------------------------------	---	---

### 2 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Blåvand. Ejendommen er fuldt udlejet på lejekontrakter. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år, og investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende, ud fra en af ledelsen beregnet/budgetteret nettoleje med estimeret omkostningsniveau.

Disse beregnede/budgetterede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskabstal:

	2018/19	2017/18
Afkastkrav i %	8	6,5

### 3 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-4.609	0	-4.484
Skattekorrekationer	0	363	0	363
Akkord pengeinstitut	0	5.887	0	5.887
Årets resultat	0	-1.163	200	-963
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>478</b>	<b>200</b>	<b>803</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.108.874	14.386
--	-----------	--------

<b>Noter</b>	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

---

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet [administrationsselskabet] Pharao Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit A/S, TDKK 5.540, er der tinglyst realkreditpantebrev i Blåvandvej 4, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 8.500.

Til sikkerhed for mellemværende med Middelfart Sparekasse, TDKK 2.605, er der tinglyst ejerpantebrev i Blåvandvej 4, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 8.500.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Egenkapitalen er korrigeret som følge af årets gældsefterangivelse med TDKK 5.887. Derudover korrigeres egenkapitalen med årets afsatte skatteaktiv på TDKK 400 samt skat af årets resultat, der udgør TDKK -37.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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

Nettoomsætning indregnes excl. moms.

#### Bruttofortjeneste

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### 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 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

Grunde og bygninger indregnes efter reglerne om investeringsejendomme. Grunde og bygninger måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen.

Erhvervs- og boligejendommen måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret model til dagsværdi.

Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens indtægter, fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger.

Målingen er foretaget med udgangspunkt i de af ledelsen opgjorte budgetterede/beregnete nettoleje for ejendommen. Disse beregnede/budgetterede nettoleje afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskabstal.

Ejendommens nettoleje kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 acontoskatter.

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 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.