

# **PHL E State ApS**

Hjemstedsadresse: Snogegårdsvej 38, 2820 Gentofte

**CVR-nummer 31 59 74 39**

## **Årsrapporten 2017**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1/5 2018**

---

Peter Houmann Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PHL E State ApS Snogegårdsvej 38 2820 Gentofte  Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Direktion</b>	Peter Houmann Larsen
<b>Bank</b>	Nordea Hovedvejen 112 2600 Glostrup
<b>Stiftelsesdato</b>	4. juli 2008
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i året bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for PHL E State 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 30. april 2018

**Direktion**

Peter Houmann Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i PHL E State ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for PHL E State ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 og FSR – danske revisors 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 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.

Helsingør, den 30. april 2018

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne32274

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PHL E State ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, drift og vedligehold af lokaler, tab på debitorer mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med dets moderselskab. PHL Group ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	20 - 40 år	Forventet scrapværdi	70-80%
-----------	------------	----------------------	--------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender



## Regnskabspraxis

### Udbytte

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab PHL Group ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>626.776</b>	<b>275.041</b>
1 Afskrivninger	21.250	21.250
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>605.526</b>	<b>253.791</b>
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	62.096	59.987
<b>Resultat før skat</b>	<b>543.430</b>	<b>193.804</b>
2 Skat af årets resultat	119.541	42.572
<b>Årets resultat</b>	<b>423.889</b>	<b>151.232</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	50.000
Overført til overført resultat	73.889	101.232
<b>Disponeret</b>	<b>423.889</b>	<b>151.232</b>

---

## Balance 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger	3.041.837	3.063.087
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.041.837</b>	<b>3.063.087</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.041.837</b>	<b>3.063.087</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	397.441	0
Andre tilgodehavender	0	27.000
<b>Tilgodehavender</b>	<b>397.441</b>	<b>27.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>367.216</b>	<b>229.146</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>764.657</b>	<b>256.146</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.806.494</b>	<b>3.319.233</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2017	2016
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	439.964	366.075
Foreslået udbytte	350.000	50.000
<b>4 Egenkapital</b>	<b>914.964</b>	<b>541.075</b>
Hensættelse til udskudt skat	188.228	169.755
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>188.228</b>	<b>169.755</b>
<b>5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>1.124.813</b>	<b>1.233.538</b>
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.124.813</b>	<b>1.233.538</b>
<b>5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>109.264</b>	<b>109.800</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	403.999	386.208
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	8.400
Skyldig selskabsskat	101.068	24.100
Anden gæld	964.158	846.357
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.578.489</b>	<b>1.374.865</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>2.703.301</b>	<b>2.608.403</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.806.494</b>	<b>3.319.233</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
<b>1 Afskrivninger</b>		
Grunde og bygninger	21.250	21.250
	<b>21.250</b>	<b>21.250</b>
<b>2 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	101.068	24.100
Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	18.473	18.472
	<b>119.541</b>	<b>42.572</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsespris 1. januar	3.238.400	3.238.400
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	3.238.400	3.238.400
Afskrivninger 1. januar	175.313	154.063
Årets afskrivninger	21.250	21.250
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	196.563	175.313
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.041.837</b>	<b>3.063.087</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	366.075	50.000
Udbetalt i året	0	0	-50.000
Årets resultatdisponering	0	73.889	350.000
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>439.964</b>	<b>350.000</b>

### 5 Langfristede gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede del af prioritetsgælden forfalder kr. 682.000 til betaling efter 5 år.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PHL Group ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

### 8 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.