

PHL E State ApS

Hjemstedsadresse: Snogegårdsvej 38, 2820 Gentofte

CVR-nummer 31 59 74 39

Årsrapporten 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2/6 2016

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 årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 31. maj 2016

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 Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 31. maj 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PHL E State ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 afskrivninger.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30	år
-----------	----	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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

Regnskabspraksis

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. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte-tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder.

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 provenuet 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	275.601	272.902
1 Afskrivninger	21.250	21.250
Resultat af primær drift	254.351	251.652
Finansielle indtægter	113	540
Finansielle omkostninger	59.221	82.631
Resultat før skat	195.243	169.561
2 Skat af årets resultat	44.573	26.379
Årets resultat	150.670	143.182
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	100.000
Overført til overført resultat	670	43.182
Disponeret	150.670	143.182

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Grunde og bygninger	3.084.337	3.105.587
3 Materielle anlægsaktiver	3.084.337	3.105.587
Anlægsaktiver	3.084.337	3.105.587
Likvide beholdninger	165.253	366.568
Omsætningsaktiver	165.253	366.568
Aktiver i alt	3.249.590	3.472.155

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	264.843	264.173
Foreslået udbytte	150.000	100.000
4 Egenkapital	539.843	489.173
Hensættelse til udskudt skat	151.283	132.810
Hensatte forpligtelser	151.283	132.810
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.342.620	1.460.225
Langfristet gæld	1.342.620	1.460.225
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	109.500	100.200
Gæld til tilknyttede virksomheder	236.208	390.108
Skyldig selskabsskat	0	0
Anden gæld	870.136	899.639
Kortfristet gæld	1.215.844	1.389.947
Gæld i alt	2.558.464	2.850.172
Passiver i alt	3.249.590	3.472.155
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
1 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	21.250	21.250
	21.250	21.250
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	26.100	20.900
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	18.473	5.479
	44.573	26.379
3 Grunde og bygninger		
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	132.813	111.563
Årets afskrivninger	21.250	21.250
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	154.063	132.813
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.084.337	3.105.587

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	264.173	100.000
Udbetalt i året	0	0	-100.000
Årets resultatdisponering	0	670	150.000
Egenkapital 31. december	125.000	264.843	150.000

5 Langfristede gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede del af prioritetsgælden forfalder kr. 901.000 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 administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.