

# PHL E State ApS

Hjemstedsadresse: Snogegårdsvej 38, 2820 Gentofte

CVR-nummer 31 59 74 39

## Årsrapporten 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/5 2019

---

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

Selskabet	PHL E State ApS Snogegårdsvej 38 2820 Gentofte  Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Peter Houmann Larsen
Bank	Handelsbanken Hovedgade 12-14 3460 Birkerød
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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 28. maj 2019

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 2018 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 28. maj 2019  
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 2018 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

### Lejeindtægter

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendomme.

### 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 administrationsselskab. 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.

## Regnskabspraksis

### 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

### 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 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 nominel værdi.

---

 Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	274.186	626.776
1 Afskrivninger	21.250	21.250
Resultat af primær drift	252.936	605.526
Finansielle omkostninger	45.163	62.096
Resultat før skat	207.773	543.430
2 Skat af årets resultat	45.708	119.541
Årets resultat	162.065	423.889
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	136.000	350.000
Overført til overført resultat	26.065	73.889
Disponeret	162.065	423.889

## Balance 31. december

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grunde og bygninger	3.020.587	3.041.837
3 Materielle anlægsaktiver	3.020.587	3.041.837
 Anlægsaktiver	 3.020.587	 3.041.837
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 0	 397.441
Tilgodehavender	0	397.441
 Likvide beholdninger	 776.662	 367.216
 Omsætningsaktiver	 776.662	 764.657
 Aktiver i alt	 3.797.249	 3.806.494

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2018	2017
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	466.029	439.964
Foreslået udbytte	136.000	350.000
4 Egenkapital	727.029	914.964
Hensættelse til udskudt skat	206.700	188.228
Hensatte forpligtelser	206.700	188.228
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.005.047	1.124.813
Langfristet gæld	1.005.047	1.124.813
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	116.264	109.264
Gæld til tilknyttede virksomheder	888.626	403.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.625	0
Skyldig selskabsskat	27.236	101.068
Anden gæld	824.721	964.158
Kortfristet gæld	1.858.473	1.578.489
Gæld i alt	2.863.520	2.703.302
Passiver i alt	3.797.249	3.806.494
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
1 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	21.250	21.250
	21.250	21.250
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	27.236	101.068
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	18.472	18.473
	45.708	119.541
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	196.563	175.313
Årets afskrivninger	21.250	21.250
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	217.813	196.563
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.020.587	3.041.837

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar	125.000	439.964	350.000
Udbetalt i året	0	0	-350.000
Årets resultatdisponering	0	26.065	136.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 31. december	125.000	466.029	136.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

### 5 Langfristede gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede del af prioritetsgælden forfalder kr.572.000 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.

### 8 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.