

PHL E State ApS

Hjemstedsadresse: Snogegårdsvej 38, 2820 Gentofte

CVR-nummer 31 59 74 39

Årsrapporten 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24/6 2024

Peter Houmann Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 24. juni 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 24. juni 2024

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 2023 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 ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter.

Lejeindtægter

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

Regnskabspraksis

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 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	20-80%
-----------	------------	----------------------	--------

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.

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

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 nettorealisationsværdi.

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	2023	2022
Bruttofortjeneste	293.359	277.637
1 Afskrivninger	57.989	57.989
Resultat af primær drift	235.370	219.648
Finansielle indtægter	179	0
Finansielle omkostninger	142.641	143.586
Resultat før skat	92.908	76.062
2 Skat af årets resultat	20.428	16.734
Årets resultat	72.480	59.328
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	72.480	59.328
Disponeret	72.480	59.328
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb:		
Der er efter regnskabsårets udløb ekstraordinært udloddet kr.	0	0

Balance 31. december

Aktiver

Note	2023	2022
Grunde og bygninger	3.665.781	3.723.770
3 Materielle anlægsaktiver	3.665.781	3.723.770
Anlægsaktiver	3.665.781	3.723.770
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	54.278
Andre tilgodehavender	56	95
Tilgodehavender	56	54.373
Likvide beholdninger	771.449	574.659
Omsætningsaktiver	771.505	629.032
Aktiver i alt	4.437.286	4.352.802

Balance 31. december

Passiver

Note	2023	2022
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	600.829	528.349
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	725.829	653.349
Hensættelser til udskudt skat	301.045	281.367
Hensatte forpligtelser	301.045	281.367
5 Langfristet del af kreditinstitutter	445.249	554.301
Langfristet gæld	445.249	554.301
Skyldig selskabsskat	2.221	0
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	112.380	115.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	8.725
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.445.383	2.339.208
Anden gæld	405.179	400.020
Kortfristet gæld	2.965.163	2.863.785
Gæld i alt	3.410.412	3.418.086
Passiver i alt	4.437.286	4.352.802
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	469.021	0	594.021
Årets resultat	0	59.328	0	59.328
Egenkapital 31. december 2022	125.000	528.349	0	653.349
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	528.349	0	653.349
Årets resultat	0	72.480	0	72.480
Egenkapital 31. december 2023	125.000	600.829	0	725.829

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	<u> </u>	<u> </u>
1 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	57.989	57.989
	<u>57.989</u>	<u>57.989</u>
2 Selskabskat		
Aktuel skat af årets resultat	2.222	0
Sambeskatningsbidrag	-1.472	-17.361
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	19.678	34.095
	<u>20.428</u>	<u>16.734</u>
3 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. januar	4.126.570	4.126.570
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>4.126.570</u>	<u>4.126.570</u>
Anskaffelsessum 31. december	4.126.570	4.126.570
Afskrivninger 1. januar	402.800	344.811
Årets afskrivninger	57.989	57.989
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
	<u>460.789</u>	<u>402.800</u>
Afskrivninger 31. december	460.789	402.800
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.665.781</u>	<u>3.723.770</u>

Noter til årsregnskabet

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld på tkr. 558 er sikret ved pant i selskabets ejendom, til bogført værdi på tkr. 3.666

5 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.

7 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.