

# PHL E State ApS

Hjemstedsadresse: Snogegårdsvej 38, 2820 Gentofte

**CVR-nummer 31 59 74 39**

## Årsrapporten 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2023**

---

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

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 27. april 2023

**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 2022 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 27. april 2023

**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 2022 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.



## Regnskabspraxis

### 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	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>277.637</b>	<b>196.697</b>
1 Afskrivninger	57.989	57.989
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>219.648</b>	<b>138.708</b>
Finansielle omkostninger	143.586	134.871
<b>Resultat før skat</b>	<b>76.062</b>	<b>3.837</b>
2 Skat af årets resultat	16.734	845
<b>Årets resultat</b>	<b>59.328</b>	<b>2.992</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	59.328	2.992
<b>Disponeret</b>	<b>59.328</b>	<b>2.992</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2022	2021
Grunde og bygninger	3.723.770	3.781.759
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.723.770</b>	<b>3.781.759</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.723.770</b>	<b>3.781.759</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	54.278	0
Andre tilgodehavender	95	1.181
<b>Tilgodehavender</b>	<b>54.373</b>	<b>1.181</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>574.659</b>	<b>459.214</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>629.032</b>	<b>460.395</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.352.802</b>	<b>4.242.154</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2022	2021
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	528.349	469.021
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>653.349</b>	<b>594.021</b>
Hensættelse til udskudt skat	281.367	247.272
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>281.367</b>	<b>247.272</b>
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	554.301	668.426
<b>Langfristet gæld</b>	<b>554.301</b>	<b>668.426</b>
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	115.832	114.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.725	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.339.208	1.687.723
Anden gæld	400.020	930.172
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.863.785</b>	<b>2.732.435</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.418.086</b>	<b>3.400.861</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.352.802</b>	<b>4.242.154</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	466.029	81.956	672.985
Udbetalt udbytte	0	0	-81.956	-81.956
Årets resultat	0	2.992	0	2.992
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>469.021</b>	<b>0</b>	<b>594.021</b>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	469.021	0	594.021
Årets resultat	0	59.328	0	59.328
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>528.349</b>	<b>0</b>	<b>653.349</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>1 Afskrivninger</b>		
Grunde og bygninger	57.989	57.989
	<b>57.989</b>	<b>57.989</b>
<b>2 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Sambeskatningsbidrag	-17.361	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	34.095	845
	<b>16.734</b>	<b>845</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsespris 1. januar	4.126.570	4.126.570
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	4.126.570	4.126.570
Afskrivninger 1. januar	344.811	286.822
Årets afskrivninger	57.989	57.989
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	402.800	344.811
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.723.770</b>	<b>3.781.759</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Langfristede gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede del af prioritetsgælden forfalder kr. 20.000 til betaling efter 5 år.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld på tkr. 670 er sikret ved pant i selskabets ejendom, til bogført værdi på tkr. 3.724

### 6 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Houmann Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Houmann Larsen

Dirigent

ID: c1675c2b-056d-4422-80dd-f39eb33dedf3

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2023 kl.: 07:16:19

Underskrevet med MitID



## Peter Houmann Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Houmann Larsen

Direktør

ID: c1675c2b-056d-4422-80dd-f39eb33dedf3

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2023 kl.: 07:16:19

Underskrevet med MitID



## niels Borum Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Revisor

ID: 2c7946ec-6d97-4e80-a0f3-bd14d7edc542

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2023 kl.: 07:48:01

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e67245utPjis250173006

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).