



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PROPERTY HOUSE A/S**  
**SOFIENDALSVEJ 88, 9200 AALBORG SV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**  
**6. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. juli 2020

---

Ole Grøn

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Property House A/S Sofiendalsvej 88 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 35 51 32 48 Stiftet: 9. oktober 2013 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torben Engelbreht Jakobsen, formand Ole Grøn Michael Byrgesen Hansen
<b>Direktion</b>	Ole Grøn
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S Prinsensgade 15 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Børge Nielsen Hasserisvej 174 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Property House A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. juli 2020

Direktion:

---

Ole Grøn

Bestyrelse:

---

Torben Engelbreht Jakobsen  
Formand

---

Ole Grøn

---

Michael Byrgesen Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Property House A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Property House A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 8. juli 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, køb, salg og drift af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.497.686</b>	<b>1.393.540</b>
Personaleomkostninger.....	1	-708.173	-618.863
Af- og nedskrivninger.....	2	-3.810	1.230.010
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>785.703</b>	<b>2.004.687</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og ass. virksomheder.....	3	0	-9.008.488
Andre finansielle indtægter.....	4	21.641	11.394
Andre finansielle omkostninger.....		-6.783	-3.976
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>800.561</b>	<b>-6.996.383</b>
Skat af årets resultat.....	5	-176.431	-444.015
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>624.130</b>	<b>-7.440.398</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.475.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	-9.008.488
Overført resultat.....		-1.850.870	1.568.090
<b>I ALT</b> .....		<b>624.130</b>	<b>-7.440.398</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		951	4.761
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>951</b>	<b>4.761</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>951</b>	<b>4.761</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		318.750	262.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.320.780	1.312.916
Udskudte skatteaktiver.....		0	278
Andre tilgodehavender.....		29.148	28.576
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.668.678</b>	<b>1.604.270</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.814.499</b>	<b>1.276.627</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.483.177</b>	<b>2.880.897</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.484.128</b>	<b>2.885.658</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		528	1.851.398
Forslag til udbytte.....		2.475.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8</b>	<b>2.975.528</b>	<b>2.351.398</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		209	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>209</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		295.217	43.811
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		175.944	444.411
Anden gæld.....		17.230	26.038
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>508.391</b>	<b>534.260</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>508.391</b>	<b>534.260</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.484.128</b>	<b>2.885.658</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	700.000	600.000	
Andre personaleomkostninger.....	8.173	18.863	
	<b>708.173</b>	<b>618.863</b>	
 <b>Særlige poster</b>			 <b>2</b>
Realisationsavance vedrører salg af ejendom ifm. salg af associeret virksomhed.			
 <b>Resultat af kapitalandele i datter- og ass. virksomheder</b>			 <b>3</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	-9.019.444	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	0	10.956	
	<b>0</b>	<b>-9.008.488</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>4</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	21.641	10.833	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	561	
	<b>21.641</b>	<b>11.394</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	175.944	444.411	
Regulering af udskudt skat.....	487	-396	
	<b>176.431</b>	<b>444.015</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>6</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2019.....		19.048	
Kostpris 31. december 2019.....		<b>19.048</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		14.287	
Årets afskrivninger .....		3.810	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		<b>18.097</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		<b>951</b>	

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>7</b>
				Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. januar 2019.....				1	
Kostpris 31. december 2019.....				1	
Opskrivninger 1. januar 2019.....				-1	
Opskrivninger 31. december 2019.....				-1	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>				<b>0</b>	
<b>Egenkapital</b>					<b>8</b>
	Selskabs-	Overført	Forslag til		
	kapital	overskud	udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	500.000	1.851.398	0	2.351.398	
Forslag til resultatdisponering.....		-1.850.870	2.475.000	624.130	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>500.000</b>	<b>528</b>	<b>2.475.000</b>	<b>2.975.528</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>9</b>
Selskabet har indgået huslejekontrakt, som kan opsiges med 6 måneders varsel, svarende til en samlet forpligtelse på 29 tkr.					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for G-Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>10</b>
Anpartar i datterselskab ligger til sikkerhed for datterselskabs engagement med pengeinstitut. Regnskabsmæssig værdi af anpartar udgør pr. 31. december 2019, 0 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Property House A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag/tillæg af afskrivning/periodisering på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Kunst.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 af- og nedskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.