

**PHM 2014 ApS**

Hærvejen 8, 6230 Rødekro

**CVR-nr. 35 89 03 43**

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. juni 2021

  
Peer Heitmann Madsen  
Dirigent

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>Selskabsoplysninger</b> .....	3
<b>Ledelsespåtegning</b> .....	4
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> .....	5
<b>Ledelsesberetning</b> .....	7
<b>Resultatopgørelse</b> .....	11
<b>Balance</b> .....	12
<b>Noter</b> .....	14

---

**Selskabsoplysninger**

**Selskab**

PHM 2014 ApS

Hærvejen 8

6230 Rødekro

CVR-nr.: 35 89 03 43

Hjemstedskommune: Aabenraa

**Direktion**

Peer Heitmann Madsen

**Revision**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

---

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for PHM 2014 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 27. juni 2021

**Direktionen**



Peer Heitmann Madsen

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PHM 2014 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.



---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Aabenraa, 27. juni 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Jon Midtgaard  
statsaut. revisor  
mne28657



Allan Lunde Pedersen  
statsaut. revisor  
mne34495

---

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje investeringsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Der foretages skøn ved målingen af investeringsejendomme til dagsværdi. Der henvises til omtale heraf i note 3.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2020 udviser et overskud på 3.799 t.kr. mod et overskud på 5.935 t.kr. i 2019.

Selskabet ejer grundarealet "Fladhøjparken" samt "Smedevænget", Rødekro med henblik på udstykning og salg af grunde til brug for opførelse af parcelhuse og rækkehuse.

Der forventes et overskud i 2021 i omegnen af 2–3 mio. kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger på baggrund af historiske erfaringer og forudsætninger, som ledelsen finder som forsvarlige og realistiske.

Væsentlige skøn foretages især ved måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet besidder ubebygget areal i Rødekro, der er udstykket til parcelhusgrunde. Ledelsen har baseret på løbende salg af grunde opgjort dagsværdien til forventet salgspris fratrukket salgs omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller –tab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger men henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til 'en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste eller –tab.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som primært består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift, vedligeholdelse og administration af investeringsejendomme.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:  
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortiseringstillæg og amortiseringsfradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.



---

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles ved første indregning til kostpris. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaserede model, på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc. Ved beregningen af dagsværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

For grundarealer, hvor der ikke løbende opnås et driftsafkast, opgøres dagsværdien på baggrund erfaringer fra løbende salg af grunde fratrukket salgsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvider

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

---

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

---

**Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december**

	2020	2019
Note	kr.	kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>-400.393</b>	<b>473.535</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	5.318.700	7.593.517
Af- og nedskrivninger af materielle & immaterielle anlægsaktiver.....	0	-420.000
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>4.918.307</b>	<b>7.647.052</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1 -48.915	-37.639
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>4.869.392</b>	<b>7.609.413</b>
Skat af årets resultat.....	2 -1.070.251	-1.674.071
<b>Årets resultat</b> .....	<b>3.799.141</b>	<b>5.935.342</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til næste år.....	3.799.141	2.635.342
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	3.300.000
Årets resultat	3.799.141	5.935.342

**Balance pr. 31. december**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....	3	36.632.525	31.979.020
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>36.632.525</b>	<b>31.979.020</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>36.632.525</b>	<b>31.979.020</b>
Andre tilgodehavender.....		4.205.000	67.135
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.205.000</b>	<b>67.135</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>829.491</b>	<b>3.377.314</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>5.034.491</b>	<b>3.444.449</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>41.667.016</b>	<b>35.423.469</b>



**Balance pr. 31. december**

	2020	2019
Note	kr.	kr.
Selskabskapital.....	50.000	50.000
Overført overskud og underskud.....	31.568.785	27.769.644
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	3.300.000
<b>Egenkapital.....</b>	<b>4</b> <u>31.618.785</u>	<u>31.119.644</u>
Udskudte skatteforpligtelser.....	4.577.087	3.867.187
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>	<b><u>4.577.087</u></b>	<b><u>3.867.187</u></b>
Aktuel skat.....	361.366	364.679
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.756.583	46.959
Periodeafgrænsningsposter.....	622.517	0
Anden gæld.....	730.678	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b><u>5.471.144</u></b>	<b><u>436.638</u></b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b><u>5.471.144</u></b>	<b><u>436.638</u></b>
<b>Passiver.....</b>	<b><u>41.667.016</u></b>	<b><u>35.423.469</u></b>
Pantsætning og eventualforpligtelser.....	5	
Koncernforhold.....	6	



---

**Noter**

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter af gæld til tilknyttede virksomheder.....	-42.030	-30.032
Bankrenter.....	-6.885	-7.607
	<b>-48.915</b>	<b>-37.639</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	-360.351	-351.026
Ændring af udskudt skat.....	-709.900	-1.323.045
	<b>-1.070.251</b>	<b>-1.674.071</b>
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 01.01.2020.....	14.400.895	7.257.176
Tilgang.....	4.321.025	7.195.761
Afgang.....	-2.894.341	-52.042
<b>Kostpris 31.12.2020.....</b>	<b>15.827.579</b>	<b>14.400.895</b>
Opskrivninger 01.01.2020.....	17.578.125	10.601.563
Årets reguleringer.....	5.318.700	7.593.517
Tilbageførte opskrivninger på afgang.....	-2.091.879	-616.954
<b>Opskrivninger 31.12.2020.....</b>	<b>20.804.946</b>	<b>17.578.125</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020.....</b>	<b>36.632.525</b>	<b>31.979.020</b>

Selskabets investeringsejendomme består af ubebyggede arealer i Rødekro, hvoraf hovedparten er udstykket til parcelhusgrunde. Selskabet har solgt 20 parcelhusgrunde i 2019, 2020 samt i 2021 frem til regnskabsafslæggelsestidspunktet. Dagsværdien for grundarealer er fastsat på baggrund af erfaringer fra frasalg af disse grunde fratrukket forventede salgsomkostninger. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

---

**Noter**

	Selskabs- kapital	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>4. Egenkapital</b>				
Saldo 01.01.2020.....	50.000	3.300.000	27.769.644	31.119.644
Udloddet udbytte		-3.300.000	0	-3.300.000
Årets overførte resultat.....			3.799.141	3.799.141
<b>Egenkapital 31.12.2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>31.568.785</b>	<b>31.618.785</b>

**5. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PHM 2010 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstkatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Der er pr. 31.12.2020 en momsgæld på 604 t.kr.

**6. Koncernforhold**

PHM 2014 ApS indgår i koncernregnskabet for ETU Forsikring A/S, Rødekro, CVR-nr. 30 07 28 55.