

# **P. H. Ejendomme A/S**

Veksø Bygade 32  
3670 Veksø Sjælland

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/07/2020**

---

**Poul Neumeyer**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

P. H. Ejendomme A/S  
Veksø Bygade 32  
3670 Veksø Sjælland

CVR-nr: 36045094

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for P. H. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Veksø Sjælland, den 31/07/2020

## Direktion

Poul Neumeyer  
Direktør

## Bestyrelse

Poul Neumeyer  
Bestyrelsesmedlem

Mie Neumeyer  
Bestyrelsesmedlem

Birthe Neumeyer  
Bestyrelsesformand

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og salg af ejendomme samt udlejning af ejendomme

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen forventer, at selskabet fra næste indkomstår, får overskud på selskabets drift.

Årets resultat anses for utilfredsstillende

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Nettoomsætningen ved udlejning og restaurationsdrift indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af konkurrencemæssige årsager og under henvisning til årsregnskabslovens §32 er en række af resultatopgørelsens poster sammendraget med benævnelsen bruttoresultat.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

## **Balance**

### **Investeringsejendomme**

Ejendomme værdiansættes til skønnet handelsværdi, svarende til anskaffelsessummen. Ændringen i handelsværdien føres over resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		-51.450	-42.300
Eksterne omkostninger .....		-6.507	-13.400
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-57.957</b>	<b>-55.700</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-57.957</b>	<b>-55.700</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-24.408	-28.085
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-82.365</b>	<b>-83.785</b>
Skat af årets resultat .....	1	18.120	18.444
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-64.245</b>	<b>-65.341</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-64.245	-65.341
<b>I alt .....</b>		<b>-64.245</b>	<b>-65.341</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		1.646.078	1.646.078
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.646.078</b>	<b>1.646.078</b>
Krav på indbetaling af registreret kapital mv. ....		0	375.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>375.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.646.078</b>	<b>2.021.078</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning .....		28.065	28.065
Udskudte skatteaktiver .....		40.612	22.492
Andre tilgodehavender .....		4.726	4.913
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>73.403</b>	<b>55.470</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>73.403</b>	<b>55.470</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.719.481</b>	<b>2.076.548</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-143.991	-79.746
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>356.009</b>	<b>420.254</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		776.967	823.851
Gæld til banker .....		88.243	194.773
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>865.210</b>	<b>1.018.624</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		46.884	35.149
Gæld til banker .....		90.562	68.972
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		338.369	515.458
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		22.447	18.091
Deposita .....			0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>498.262</b>	<b>637.670</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.363.472</b>	<b>1.656.294</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.719.481</b>	<b>2.076.548</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af skatteaktiv	18.120	18.444
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	18.120	18.444

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser, der ikke fremgår af regnskabet.

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld samt bankgæld er udstedt sikkerhed i selskabets ejendom. Der er tillige for bankgælden stillet sikkerhed af tredjemand.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1

Der har udover direktionen ikke været ansatte. Vederlag har andraget kr. 0.