

**PHInvest 5 ApS  
Sommerstedgade 5  
1718 København V**

**CVR-nummer: 37888524**

**Årsrapport  
1. januar 2021 til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den 11. juni 2022

---

Ole Graubæk, Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 3

Ledelsesberetning ..... 4

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 9

Balance ..... 10

Egenkapitalopgørelse ..... 12

Noter ..... 13

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** PHInvest 5 ApS  
Sommerstedgade 5  
1718 København V

CVR-nr.: 37 88 85 24  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Ole Graubæk

**Revisor** ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af ejendomsinvestering og anden investering, samt ejendomsdrift.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for PHInvest 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 11. juni 2022

**Direktion**

Ole Graubæk

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i PHInvest 5 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PHInvest 5 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisors 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.

Birkerød, den 11. juni 2022

### **ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr.: 27966675

Peter Lind  
statsautoriseret revisor  
mne10900

## GENERELT

Årsregnskabet for PHInvest 5 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Handelsejendommenes driftsomkostninger

Handelsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Varebeholdninger**

Kostpris for handelsejendomme opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af indestående på bankkonti og kontante beholdninger.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-893</b>	<b>-118.992</b>
1 Personalemkostninger.....	0	0
Andre driftsomkostninger .....	0	-138.751
	<b>-893</b>	<b>-257.743</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-893</b>	<b>-257.743</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-16.840	-54.522
Andre finansielle omkostninger .....	0	-277
	<b>-17.733</b>	<b>-312.542</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-17.733</b>	<b>-312.542</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-17.733</b>	<b>-312.542</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-17.733	-312.542
	<b>-17.733</b>	<b>-312.542</b>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-17.733</b>	<b>-312.542</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## AKTIVER

	2021	2020
Likvide beholdninger .....	0	39.009
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>0</b>	<b>39.009</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>0</b>	<b>39.009</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	-466.941	-449.208
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>-416.941</b>	<b>-399.208</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	401.941	423.217
Anden gæld .....	15.000	15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>416.941</b>	<b>438.217</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R.....	<b>416.941</b>	<b>438.217</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>0</b>	<b>39.009</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	-449.208	-136.666
Årets resultat .....	-17.733	-312.542
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>-466.941</b>	<b>-449.208</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>-416.941</b>	<b>-399.208</b>

## NOTER

	2021	2020
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ole Graubæk

### Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-645802619826

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-06-12 18:44:28 UTC

NEM ID 

## Peter Begtrup Lind

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpa...

Serienummer: CVR:27966675-RID:72294966

IP: 81.27.xxx.xxx

2022-06-13 01:56:33 UTC

NEM ID 

## Ole Graubæk

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-645802619826

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-06-13 05:52:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E8PA0-7G0L2-5AA2P-TLP5K-S3UB4-7G8IT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>