



P.H. Ejendomme Kolding ApS

Haderslevvej 22, st.
6000 Kolding
CVR-nr. 38880357

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.05.2020

Hans Ole Friis Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

P.H. Ejendomme Kolding ApS

Haderslevvej 22, st.

6000 Kolding

CVR-nr.: 38880357

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Hans Ole Friis Larsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for P.H. Ejendomme Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11.05.2020

Direktion

Hans Ole Friis Larsen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i P.H. Ejendomme Kolding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P.H. Ejendomme Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 11.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Schøtt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28663

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 402 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi efter standardiserede metoder, der løbende afstemmes med selskabets långivere. Der henvises til omtale i note 3. Det er ledelsens vurdering, at der under sædvanlige markedsforhold ikke er særlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme, udover hvad der er sædvanligt ved investeringsejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

Udbruddet af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

Selskabets ejendomme består af boligejendomme.

Der ses ikke ændrede afkastkrav i markedet, men som følge af den generelle usikkerhed på de finansielle markeder, der også kan påvirke andre forhold end afkastkravet, udtrykker ledelsen dog en generel usikkerhed og henviser til oplysninger i note 3.

Særlige risici

Selskabets låneportefølje er sammensat som en kombination af variabelt forrentede og fast forrentede lån, ligesom der benyttes swaps til afdækning af renterisici, hvorved renterisikoen begrænses.

Selskabet er aktiv i omlægning af låneporteføljen, hvorved udnyttes muligheder for optimering af ydelse og restgæld.

Begivenheder efter balancedagen

Se omtale ovenfor. Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		582.332	424.755
Andre finansielle omkostninger	1	(66.785)	(142.065)
Resultat før skat		515.547	282.690
Skat af årets resultat	2	(113.806)	(62.876)
Årets resultat		401.741	219.814
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		350.000	200.000
Overført resultat		51.741	19.814
Resultatdisponering		401.741	219.814

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		5.015.830	6.023.490
Materielle aktiver	3	5.015.830	6.023.490
Anlægsaktiver		5.015.830	6.023.490
Aktiver		5.015.830	6.023.490

Passiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		71.555	19.814
Forslag til udbytte for regnskabsåret		350.000	200.000
Egenkapital		471.555	269.814
Gæld til realkreditinstitutter		3.736.348	3.803.856
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.736.348	3.803.856
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	67.713	68.066
Bankgæld		93.703	83.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	13.806
Gæld til tilknyttede virksomheder		368.947	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.536.573
Skyldig selskabsskat		23.132	62.876
Skyldige sambeskatningsbidrag		90.674	0
Anden gæld		153.758	184.773
Kortfristede gældsforpligtelser		807.927	1.949.820
Gældsforpligtelser		4.544.275	5.753.676
Passiver		5.015.830	6.023.490
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	19.814	200.000	269.814
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	51.741	350.000	401.741
Egenkapital ultimo	50.000	71.555	350.000	471.555

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2017/18 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	47.860	0
Renteomkostninger i øvrigt	18.107	140.087
Øvrige finansielle omkostninger	818	1.978
	66.785	142.065

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	113.806	62.876
	113.806	62.876

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.023.490
Afgange	(1.007.660)
Kostpris ultimo	5.015.830
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.015.830

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der anvendes følgende centrale forudsætninger:

Afkastkrav, bolig	6,0%
Gennemsnitligt afkastkrav	6,0%
Normaliseret driftsafkast	301 t.kr.
Tomgangsleje	Der er ikke indregnet væsentlig tomgang
Årlige vedligeholdelseskostninger	Standardiserede satser, reguleret for særlige forhold
Forøgelse af gennemsnitligt afkastkrav med +0,5 %-point	Ændrer værdi med -386 t.kr.
Formindskelse af gennemsnitligt afkastkrav med -0,5 %-point	Ændrer værdi med +456 t.kr.

Alle ejendomme er udlejet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdierne. Vurderingerne er understøttet af en finansiell partner. Årets dagsværdiregulering udgør 0 t.kr.

Der henvises til omtale af usikkerhed ved indregning og måling i ledelsesberetningen.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	67.713	68.066	3.736.348	3.493.393
	67.713	68.066	3.736.348	3.493.393

5 Personaleforhold

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte udgør 1

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding 2019 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 5.016 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 Larsen Holding 2019 ApS og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.