



## P.H. Ejendomme Kolding ApS

Haderslevej 22, st. tv  
6000 Kolding  
CVR-nr. 38880357

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.05.2024

---

**Finn Boel Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

P.H. Ejendomme Kolding ApS

Haderslevvej 22, st. tv

6000 Kolding

CVR-nr.: 38880357

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## 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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10.05.2024

**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 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 10.05.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Per Schøtt**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28663

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi efter standardiserede metoder. 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.

Selskabets ejendomme består af boligejendomme.

Som følge af den generelle usikkerhed på de finansielle markeder, der kan påvirke afkastkrav og andre forhold, udtrykker ledelsen en generel usikkerhed og henviser til oplysninger i note 3.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>927.109</b>	<b>696.885</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		562.585	(797.222)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.489.694</b>	<b>(100.337)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(463.150)	(279.400)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.026.544</b>	<b>(379.737)</b>
Skat af årets resultat	2	(225.842)	83.533
<b>Årets resultat</b>		<b>800.702</b>	<b>(296.204)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		400.000	400.000
Overført resultat		400.702	(696.204)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>800.702</b>	<b>(296.204)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		22.175.000	19.925.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>22.175.000</b>	<b>19.925.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.175.000</b>	<b>19.925.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.379	0
Periodeafgrænsningsposter		0	13.313
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.379</b>	<b>13.313</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.379</b>	<b>13.313</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.185.379</b>	<b>19.938.313</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.568.326	1.167.624
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.018.326</b>	<b>1.617.624</b>
Udskudt skat	4	605.314	471.973
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>605.314</b>	<b>471.973</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.181.231	7.239.443
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.181.231</b>	<b>7.239.443</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	40.960	45.195
Bankgæld		77.315	72.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.558	44.684
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.703.568	9.947.967
Skyldige sambeskatningsbidrag		92.501	82.285
Anden gæld		448.606	416.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.380.508</b>	<b>10.609.273</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.561.739</b>	<b>17.848.716</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.185.379</b>	<b>19.938.313</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.167.624	400.000	1.617.624
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(400.000)	(400.000)
Årets resultat	0	400.702	400.000	800.702
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.568.326</b>	<b>400.000</b>	<b>2.018.326</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	318.316	232.255
Renteomkostninger i øvrigt	144.217	46.420
Øvrige finansielle omkostninger	617	725
	<b>463.150</b>	<b>279.400</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	92.501	82.285
Ændring af udskudt skat	133.341	(165.818)
	<b>225.842</b>	<b>(83.533)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	17.866.677
Tilgange	1.687.415
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.554.092</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.058.323
Årets dagsværdireguleringer	562.585
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.620.908</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.175.000</b>

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

Beliggenhed	Kolding By
Afkastkrav, bolig	5-5,75 %
Gennemsnitligt afkastkrav	5,12%
Normaliseret driftsafkast	1.136 t.kr.
Tomgangsleje	Der er ikke indregnet væsentlig tomgang
Årlige vedligeholdelsesomkostninger	55 kr. pr. m <sup>2</sup>
Administration og vicevært	4.500 kr. pr. lejemål
Forøgelse af gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point	Ændrer værdi med -1.015 t.kr.
Formindskelse af gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point	Ændrer værdi med +1.185 t.kr.

Alle ejendomme er udlejet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 563 t.kr.

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

#### 4 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Materielle aktiver	605.314	471.973
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>605.314</b>	<b>471.973</b>

<b>Bevægelser i året</b>	2023 kr.	2022 kr.
Primo	471.973	637.791
Indregnet i resultatopgørelsen	133.341	(165.818)
<b>Ultimo</b>	<b>605.314</b>	<b>471.973</b>

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	40.960	45.195	7.181.231	7.012.770
	<b>40.960</b>	<b>45.195</b>	<b>7.181.231</b>	<b>7.012.770</b>

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

#### 7 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 14.375 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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 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.