

## **PH Ejendomsinvest ApS**

Gl. Kolding Landevej 20

7100 Vejle

CVR-nr. 39069865

## **Årsrapport 07.11.2017 - 31.12.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Hager

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

PH Ejendomsinvest ApS  
Gl. Kolding Landevej 20  
7100 Vejle

CVR-nr.: 39069865

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 07.11.2017 - 31.12.2018

### Direktion

Søren Hager, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 07.11.2017 - 31.12.2018 for PH Ejendomsinvest 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 07.11.2017 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22.05.2019

### Direktion

Søren Hager  
administrerende direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i PH Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PH Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 07.11.2017 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 07.11.2017 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 22.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Poul Skovgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26777

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i køb og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 24 t.kr. Resultatet er som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>77.848</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(20.803)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>57.045</b>
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(82.048)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(25.003)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>924</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(24.079)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(24.079)</u>
		<b><u>(24.079)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.019.358
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		<u>1.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>4.519.358</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>4.519.358</b></u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 20.924
Udskudt skat		<u>924</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>21.848</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>42.837</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>64.685</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><b>4.584.043</b></u>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(24.079)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>25.921</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.593.960
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>1.332.776</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>3.926.736</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	267.508
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.170
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>336.708</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>631.386</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.558.122</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.584.043</u></b>
Personaleomkostninger	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	(24.079)	(24.079)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(24.079)</b>	<b>25.921</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
		<u>2017/18</u>
		<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>20.803</u>	
	<u>20.803</u>	
		<u>2017/18</u>
		<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>82.048</u>	
	<u>82.048</u>	
		<u>2017/18</u>
		<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>(924)</u>	
	<u>(924)</u>	
		<u>2017/18</u>
		<u>kr.</u>
		<u>Forud-</u>
		<u>betalinger</u>
		<u>for</u>
		<u>materielle</u>
		<u>anlægs-</u>
		<u>aktiver</u>
	<u>Grunde og</u>	<u>kr.</u>
	<u>bygninger</u>	<u>kr.</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange	<u>3.040.161</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>3.040.161</u>	<u>1.500.000</u>
Årets afskrivninger	<u>(20.803)</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(20.803)</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>3.019.358</u>	<u>1.500.000</u>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	67.508	2.593.960	2.396.896
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	200.000	1.332.776	332.776
	<b>267.508</b>	<b>3.926.736</b>	<b>2.729.672</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.019 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis:

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning (huslejeindtægter) og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at disse optjenes.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af låneomkostninger 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.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.