

## **P&H Housing ApS**

**Ørestads Boulevard 42C, 4. th  
2300 København S**

**CVR-nr. 39 32 67 79**

**Årsrapport for 2022/23**

**(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. oktober 2023

---

**Poul Henning Hashem-Nielsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for P&H Housing ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. oktober 2023

### **Direktion**

Poul Henning Hashem-Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i P&H Housing ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for P&H Housing ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 31. oktober 2023

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Ulrik Alminde  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34088

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

P&H Housing ApS  
Ørestads Boulevard 42C, 4. th  
2300 København S

CVR-nr.: 39 32 67 79

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 8. februar 2018

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: København

### Direktion

Poul Henning Hashem-Nielsen

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nygade 4, 1. sal  
7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom, samt udvikling af ejendomsprojekter.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 334.004, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 39.112.

Selskabets ejere har givet tilsagn om at stille nødvendig kapital til rådighed for alle kendte forpligtelser. Ledelsen vurderer herved at finansieringen for det kommende år er sikret.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning solgt en investeringsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P&H Housing ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes for perioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved at kende den aktuelle salgspris på ejendommen efter balancedagen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>28.087</b>	<b>63.284</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		460.849	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>488.936</b>	<b>63.284</b>
Finansielle omkostninger	2	-147.538	-134.399
<b>Resultat før skat</b>		<b>341.398</b>	<b>-71.115</b>
Skat af årets resultat	3	-7.394	0
<b>Årets resultat</b>		<b>334.004</b>	<b>-71.115</b>
Overført resultat		334.004	-71.115
		<b>334.004</b>	<b>-71.115</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>3.459.224</u>	<u>2.998.375</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.459.224</b></u>	<u><b>2.998.375</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.459.224</b></u>	<u><b>2.998.375</b></u>
Andre tilgodehavender		0	15.382
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.508</u>	<u>7.661</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.508</b></u>	<u><b>23.043</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>4.272</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>8.508</b></u>	<u><b>27.315</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.467.732</b></u></u>	<u><u><b>3.025.690</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-10.888	-344.893
<b>Egenkapital</b>		<b><u>39.112</u></b>	<b><u>-294.893</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		7.394	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>7.394</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.430.925	1.476.891
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.430.925</u></b>	<b><u>1.476.891</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	48.570	47.611
Banker		87.449	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.823.198	1.742.505
Anden gæld		10.421	10.000
Deposita		20.663	43.576
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.990.301</u></b>	<b><u>1.843.692</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.421.226</u></b>	<b><u>3.320.583</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.467.732</u></b>	<b><u>3.025.690</u></b>
Oplysning om dagsværdi	1		
Forudsætning for fortsat drift (going concern)	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	-344.892	-294.892
Årets resultat	0	334.004	334.004
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>-10.888</b>	<b>39.112</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>
	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>  Investerings ejendomme</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>460.849</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.459.224</u>
	<u>2022/23</u>
	kr.
	<u>2021/22</u>
	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	86.525
Andre finansielle omkostninger	61.013
	<u>147.538</u>
	<u>134.399</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	7.394
	<u>7.394</u>
	<u>0</u>
	<u>0</u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	<u>Investerings-</u>
	<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	<u>2.998.375</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>2.998.375</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	0
Årets værdireguleringer	460.849
	<u>460.849</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>460.849</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023 3.459.224

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien på baggrund af den aktuelle salgsværdi efter balancedagen.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.524.502</u>	<u>1.479.495</u>	<u>48.570</u>	<u>1.291.324</u>
	<u><u>1.524.502</u></u>	<u><u>1.479.495</u></u>	<u><u>48.570</u></u>	<u><u>1.291.324</u></u>

### 6 Forudsætning for fortsat drift (going concern)

Selskabets ejere har givet tilsagn om at stille nødvendig kapital til rådighed for alle kendte forpligtelser. Ledelsen vurderer herved at finansieringen for det kommende år er sikret.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 2.755.176

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt DKK 1.325.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 704.048. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ulrik Alminde

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ulrik Kølbæk Alminde  
Revisor  
På vegne af Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartners...  
ID: 0df0a36b-15dc-48fe-8f1b-108476b0fe5d  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2023 kl.: 09:44:27  
Underskrevet med MitID



## Poul Henning Hashem-Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Poul Henning Hashem-Nielsen  
Direktør  
ID: 337c527f-76cb-426c-846c-8a957bf5554e  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2023 kl.: 10:14:17  
Underskrevet med MitID



## Poul Henning Hashem-Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Poul Henning Hashem-Nielsen  
Dirigent  
ID: 337c527f-76cb-426c-846c-8a957bf5554e  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2023 kl.: 10:14:17  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 461cd6UYsgw251114469

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).