

PHPL Invest ApS

Søtoften 18
4000 Roskilde
CVR-nr. 39 58 30 38

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024

Philip Præst Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for PHPL Invest 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14. juni 2024

Direktion

Philip Præst Petersen
direktør

Morten Plenge
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

PHPL Invest ApS
Søtoften 18
4000 Roskilde

CVR-nr.: 39 58 30 38

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 19. maj 2018

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

Direktion

Philip Præst Petersen, direktør
Morten Plenge, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at udvikle og eje fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 164.745, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.173.438.

Ledelsen er er udemærket tilfreds hermed.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PHPL Invest ApS for 2023 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.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		398.170	340.312
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		398.170	340.312
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	396.935
Resultat før finansielle poster		398.170	737.247
Finansielle indtægter		32.175	224.516
Finansielle omkostninger		-228.222	-156.585
Resultat før skat		202.123	805.178
Skat af årets resultat	2	-37.378	-184.528
Årets resultat		164.745	620.650
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		200.000	500.000
Overført resultat		-35.255	120.650
		164.745	620.650

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>6.636.364</u>	<u>6.636.364</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.636.364</u>	<u>6.636.364</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.636.364</u>	<u>6.636.364</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.636.364</u></u>	<u><u>6.636.364</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		923.438	958.694
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	500.000
Egenkapital		<u>1.173.438</u>	<u>1.508.694</u>
Hensættelse til udskudt skat		431.636	431.636
Hensatte forpligtelser i alt		<u>431.636</u>	<u>431.636</u>
Banker		897.114	942.658
Gæld til realkreditinstitutter		1.792.946	1.907.997
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.690.060</u>	<u>2.850.655</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	172.276	145.766
Banker		182.292	147.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.021	25.670
Gæld til associerede virksomheder		1.872.468	1.436.480
Selskabsskat		34.178	89.804
Anden gæld		71.995	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.341.230</u>	<u>1.845.379</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.031.290</u>	<u>4.696.034</u>
Passiver i alt		<u><u>6.636.364</u></u>	<u><u>6.636.364</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	958.693	500.000	1.508.693
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-35.255	200.000	164.745
Egenkapital 31. december 2023	<u>50.000</u>	<u>923.438</u>	<u>200.000</u>	<u>1.173.438</u>

Noter

1 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	396.935
Værdiregulering investeringsejendomme	0	396.935
	0	396.935

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	37.378	90.124
Årets udskudte skat	0	94.404
	37.378	184.528

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2023	4.674.383
Kostpris 31. december 2023	4.674.383
Værdireguleringer 1. januar 2023	1.961.981
Værdireguleringer 31. december 2023	1.961.981
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	6.636.364

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en blandet beboelses- og erhvervsejendom. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,0% - 6,5 %. Det kan opgøres til 5,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	7.300.000	6.636.364	6.083.333
Ændring i dagsværdi	663.636	0	-553.031

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.006.258	986.514	89.400	539.514
Gæld til realkreditinstitutter	1.990.163	1.875.822	82.876	1.461.442
	2.996.421	2.862.336	172.276	2.000.956

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank, t.kr 986 og realkreditinstitutter, t.kr. 1.875, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.636.