

PHPL Invest ApS

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfør-
samling den 25. januar 2020



Morten Plenge
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 til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25. januar 2020

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 2019

Stiftet: 19. maj 2018

Regnskabsår: 2. 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 583.774, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 633.684.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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.

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

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		88.722	-15
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		88.722	-15
Værdireguleringer af investeringsaktiver		740.643	0
Resultat før finansielle poster		829.365	-15
Finansielle omkostninger		-80.956	-75
Resultat før skat		748.409	-90
Skat af årets resultat	2	-164.635	0
Årets resultat		583.774	-90
Overført resultat		583.774	-90
		583.774	-90

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.174.067	0
Materielle anlægsaktiver		<u>4.174.067</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.174.067</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		373.316	129.410
Tilgodehavender		<u>373.316</u>	<u>129.410</u>
Likvide beholdninger		<u>90.555</u>	<u>20.500</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>463.871</u>	<u>149.910</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.637.938</u></u>	<u><u>149.910</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		583.684	-90
Egenkapital	4	<u>633.684</u>	<u>49.910</u>
Hensættelse til udskudt skat		162.941	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>162.941</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.953.715	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.953.715</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	135.968	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.357	0
Gæld til associerede virksomheder		1.718.080	100.000
Selskabsskat		1.694	0
Anden gæld		19.499	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.887.598</u>	<u>100.000</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.841.313</u>	<u>100.000</u>
Passiver i alt		<u>4.637.938</u>	<u>149.910</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-90	49.910
Årets resultat	0	583.774	583.774
Egenkapital 31. december 2019	<u>50.000</u>	<u>583.684</u>	<u>633.684</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.694	0
Årets udskudte skat	<u>162.941</u>	<u>0</u>
	<u>164.635</u>	<u>0</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejendomme
		<u> </u>
Kostpris 1. januar 2019		0
Tilgang i årets løb		<u>3.484.749</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>3.484.749</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		0
Årets værdireguleringer		<u>689.318</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>689.318</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>4.174.067</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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

Ejendommen er værdiansat ud fra en afkastbaseret model, der er ikke anvendt valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	4.553.636	4.174.067	3.853.077
Ændring i dagsværdi	379.569	0	-320.990

4 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 2 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.089.683	135.968	1.545.810
	0	2.089.683	135.968	1.545.810

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.089, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 4.174.