
Pharao Syd ApS

Nøddeplantagen 33, 7000 Fredericia

Årsrapport for 2021

(regnskabsår 7/6 - 31/12)

CVR-nr. 42 44 59 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/6 2022

Jakob Schultz Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 7. juni - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. juni - 31. december 2021 for Pharao Syd ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 24. juni 2022

Direktion

Maja Pharao
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Pharao Syd ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pharao Syd ApS for regnskabsåret 7. juni - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Trekantområdet, den 24. juni 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lasse Berg

statsautoriseret revisor

mne35811

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pharao Syd ApS
Nøddeplantagen 33
7000 Fredericia

CVR-nr.: 42 44 59 08
Regnskabsperiode: 7. juni - 31. december
Stiftet: 7. juni 2021
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: Fredericia

Direktion

Maja Pharao

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 7. juni - 31. december

	Note	2021 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		383.191
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		383.191
Personaleomkostninger	3	-278.245
Resultat før finansielle poster		104.946
Finansielle omkostninger	4	-86.378
Resultat før skat		18.568
Skat af årets resultat	5	-4.400
Årets resultat		14.168

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	14.168
	14.168

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK
Investeringsejendomme		12.100.450
Materielle anlægsaktiver	6	12.100.450
Anlægsaktiver		12.100.450
Andre tilgodehavender		55.393
Tilgodehavender		55.393
Likvide beholdninger		10.540
Omsætningsaktiver		65.933
Aktiver		12.166.383

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK
Selskabskapital		100.000
Overført resultat		14.168
Egenkapital		114.168
Hensættelse til udskudt skat		4.400
Hensatte forpligtelser		4.400
Gæld til realkreditinstitutter		8.272.759
Langfristede gældsforpligtelser	7	8.272.759
Gæld til realkreditinstitutter	7	383.815
Kreditinstitutter		168.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.048
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.636.335
Deposita		435.763
Anden gæld		91.220
Kortfristede gældsforpligtelser		3.775.056
Gældsforpligtelser		12.047.815
Passiver		12.166.383
Usikkerhed ved indregning og måling	1	
Væsentligste aktiviteter	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8	
Anvendt regnskabspraksis	9	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 7. juni	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	100.000	0	100.000
Årets resultat	0	14.168	14.168
Egenkapital 31. december	100.000	14.168	114.168

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendomme.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom, skal selskabet vælge dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt vurderer værdien af selskabets ejendom.

Selskabets investeringsejendom er i året handlet mellem uafhængige parter, hvor investeringsejendomme i den forbindelse blev opskrevet svarende til den aftalte handelsværdi. Ledelsen har vurderet at fastholde selskabets investeringsejendomme til denne værdi svarende til TDKK 12.000 med tillæg af regnskabsperiodens øvrige tilgange på TDKK 100.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig vurderingsmæssige usikkerhed til denne værdi og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udleje ejendomme samt enhver aktivitet, som efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

3 Personaleomkostninger

	2021 DKK
Lønninger	227.519
Andre omkostninger til social sikring	3.271
Andre personaleomkostninger	47.455

278.245

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	36.334
Andre finansielle omkostninger	50.044

86.378

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK
5 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	0
Årets udskudte skat	4.400
	<u>4.400</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi	
	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 7. juni	0
Tilgang i årets løb	12.100.450
Kostpris 31. december	12.100.450
	<u>12.100.450</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.100.450</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet har i årets løb anskaffet investeringsejendomme, som er handlet mellem uafhængige parter, hvorfor ledelsen har vurderet at fastholde selskabets investeringsejendomme til denne afrundede værdi svarende til DKK 12.000.000 med tillæg af øvrige tilgange i regnskabsåret på i alt DKK 100.450.

	<u>2021</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	12.100.450
Værdiregulering, resultatopgørelse	0
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	37,1%
Afkastkrav	5,4%

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021
	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	6.745.751
Mellem 1 og 5 år	1.527.008
Langfristet del	8.272.759
Inden for 1 år	383.815
	8.656.574

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 12.100.450

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev på i alt TDKK 600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 12.100.450

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Pharao Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pharao Syd ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, idet investeringsejendommen i regnskabsåret har været handlet mellem uafhængige parter, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund heraf.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.