



## **Phoenix Development ApS**

**Børnehøjen 27  
4000 Roskilde**

**CVR nr. 43488155**

**Årsrapport  
3. sep. 2022 - 31. dec. 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
4. mar. 2024

---

Esben Blicher  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

3

### Påtegninger

Ledespåtegning

4

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

5

### Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse 3. sep. 2022 - 31. dec. 2023

8

Balance 31. dec. 2023

9

Noter

11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Phoenix Development ApS

Børnehøjen 27

4000 Roskilde

CVR-nr: 43488155

Stiftelsesdato: 3. sep. 2022

Direktion: Esben Blicher

Jacob Kuntz Søgaard

Regnskabsår: 3. sep. 2022 - 31. dec. 2023

## **Ledelsespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. sep. 2022 - 31. dec. 2023 for Phoenix Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. sep. 2022 - 31. dec. 2023.

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

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

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. mar. 2024

## **Direktion**

Esben Blicher  
Direktør

Jacob Kuntz Søgaard  
Direktør

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde, investere i og udleje fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

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

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et underskud på kr. -16.610, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2023 udviser en egenkapital på kr. 23.390.

Der er konstateret tab af selskabets kapital og den fremtidige drift af selskabet er betinget af positiv fremadrettet indtjening i selskabet. Ledelsen vurderer, at der vil være positiv indtjening i de kommende år og aflægger derfor årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Dette er virksomhedens første regnskabsår.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

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

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

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 hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 3. sep. 2022 - 31. dec. 2023

	Note	2023
		kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>17.106</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-33.716
<b>Resultat før skat</b>		<b>-16.610</b>
Skat af årets resultat		0
<b>Årets resultat</b>		<b>-16.610</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-16.610
<b>Årets resultat</b>		<b>-16.610</b>



## Balance 31. dec. 2023

	Note	2023
		kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	3	1.204.350
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.204.350</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.204.350</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.451
Tilgodehavender moms og afgifter		6.942
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.393</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>9.393</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.213.743</b>

## Balance 31. dec. 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>
		kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		-16.610
		<u>23.390</u>
<b>Egenkapital</b>		
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		436.080
		<u>436.080</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	
Kortfristet gæld til banker		706.273
Anden gæld		48.000
		<u>754.273</u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>1.190.353</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u>1.213.743</u></u>

## Noter

### 1. Oplysninger om usikkerhed om going concern

Der er konstateret tab af selskabets kapital og den fremtidige drift af selskabet er betinget af positiv fremadrettet indtjening i selskabet. Ledelsen vurderer, at der vil være positiv indtjening i de kommende år og aflægger derfor årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

	2023
	kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>	
<b>I alt</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

	2023
	kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>	
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	1.204.350
Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	0

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	436.080	436.080
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>436.080</b>	<b>436.080</b>

### 5. Oplysning om forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter

Nej.

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.

## Jacob Kuntz Søgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Kuntz Søgaard

Direktør

Direktør

ID: 342bb555-b169-45d4-9cf8-5a8933c2c3a0

Tidspunkt for underskrift: 04-03-2024 kl.: 18:32:18

Underskrevet med MitID



## Esben Blicher

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Esben Blicher

Direktør

Direktør

ID: 9b250c37-1263-4173-b398-ea3fab3b2aa6

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 07:12:16

Underskrevet med MitID



## Esben Blicher

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Esben Blicher

Direktør

Dirigent

ID: 9b250c37-1263-4173-b398-ea3fab3b2aa6

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 07:12:16

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7e4e1fpHWzn251606372

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).