

Aaen & Co.

STATSAUTORISEREBE REVISORER

PHL E State ApS

Hjemstedsadresse: Snogegårdsvej 38, 2820 Gentofte

CVR-nummer 31 59 74 39

Årsrapporten 2024

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2/5 2025

Peter Houmann Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	PHL E State ApS Snogegårdsvej 38 2820 Gentofte Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Peter Houmann Larsen
Stiftelsesdato	4. juli 2008
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i året bestået af udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for PHL E State ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 2. maj 2025

Direktion

Peter Houmann Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PHL E state ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for PHL E state ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

Helsingør, den 2. maj 2025

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
MNE32274

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PHL E State ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne 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, herunder 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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter.

Lejeindtægter

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendomme

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 dets moderselskab. PHL Group ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	20 - 40 år	Forventet scrapværdi	20-80%
-----------	------------	----------------------	--------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraxis

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender

Udbytte

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab PHL Group ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	364.376	293.358
1 Personaleomkostninger	146.126	0
2 Afskrivninger	57.989	57.989
Resultat af primær drift	160.261	235.369
Finansielle indtægter	1.886	179
Finansielle omkostninger	153.148	142.641
Resultat før skat	8.999	92.907
2 Skat af årets resultat	2.202	20.428
Årets resultat	6.797	72.479
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	6.797	72.479
Disponeret	6.797	72.479

Balance 31. december

Aktiver

Note	2024	2023
Grunde og bygninger	3.607.792	3.665.781
3 Materielle anlægsaktiver	3.607.792	3.665.781
Anlægsaktiver	3.607.792	3.665.781
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	115.194	0
Andre tilgodehavender	0	56
Tilgodehavender	115.194	56
5 Værdipapirer	93.630	0
Likvide beholdninger	591.227	771.449
Omsætningsaktiver	800.051	771.505
Aktiver i alt	4.407.843	4.437.286

Balance 31. december

Passiver

Note	2024	2023
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	607.625	600.828
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	732.625	725.828
Hensættelser til udskudt skat	303.247	301.045
Hensatte forpligtelser	303.247	301.045
5 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	342.191	445.249
Langfristet gæld	342.191	445.249
Skyldig selskabsskat	0	2.222
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	112.380	112.380
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.474.579	2.445.383
Anden gæld	442.821	405.179
Kortfristet gæld	3.029.780	2.965.164
Gæld i alt	3.371.971	3.410.413
Passiver i alt	4.407.843	4.437.286
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	528.349	0	653.349
Årets resultat	0	72.479	0	72.479
Egenkapital 31. december 2023	125.000	600.828	0	725.828
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	600.828	0	725.828
Årets resultat	0	6.797	0	6.797
Egenkapital 31. december 2024	125.000	607.625	0	732.625

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	<u> </u>	<u> </u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	144.295	0
Andre omkostninger til social sikring	1.831	0
	<u> </u>	<u> </u>
Personaleomkostninger i alt	146.126	0
	<u> </u>	<u> </u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	0
	<u> </u>	<u> </u>
2 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	57.989	57.989
	<u> </u>	<u> </u>
	57.989	57.989
	<u> </u>	<u> </u>
3 Selskabskat		
Aktuel skat af årets resultat	0	2.222
Sambeskatningsbidrag	0	-1.472
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	2.202	19.678
	<u> </u>	<u> </u>
	2.202	20.428
	<u> </u>	<u> </u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	<u> </u>	<u> </u>
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. januar	4.126.570	4.126.570
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum 31. december	4.126.570	4.126.570
	<u> </u>	<u> </u>
Afskrivninger 1. januar	460.789	402.800
Årets afskrivninger	57.989	57.989
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Afskrivninger 31. december	518.778	460.789
	<u> </u>	<u> </u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.607.792	3.665.781
	<u> </u>	<u> </u>
5 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi		
	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelsen
	<u> </u>	<u> </u>
Børsnoterede aktiver	93.630	29.693

Noter til årsregnskabet

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld på tkr. 455 er sikret ved pant i selskabets ejendom, til bogført værdi på tkr. 3.607

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PHL Group ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.