

# PHP Ejendomme ApS

Gunnar Clausens Vej 24 B, 8260 Viby J  
CVR-nr. 10 09 44 61

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.01.19

Poul Howard Hassager  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

PHP Ejendomme ApS  
Gunnar Clausens Vej 24 B  
8260 Viby J  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 10 09 44 61  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Poul Howard Hassager

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 for PHP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med erhvervsservice, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Viby J, den 24. januar 2019

**Direktionen**

Poul Howard Hassager

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i PHP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PHP Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 24. januar 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Christian Boll

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26753

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.17 - 30.09.18 udviser et resultat på DKK 428.397 mod DKK 481.004 for tiden 01.10.16 - 30.09.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.035.434.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>784.993</b>	<b>842.270</b>
1	Personaleomkostninger	-121.528	-108.490
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>663.465</b>	<b>733.780</b>
2	Finansielle omkostninger	-113.710	-118.878
	<b>Resultat før skat</b>	<b>549.755</b>	<b>614.902</b>
	Skat af årets resultat	-121.358	-133.898
	<b>Årets resultat</b>	<b>428.397</b>	<b>481.004</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000
	Overført resultat	428.397	181.004
	<b>I alt</b>	<b>428.397</b>	<b>481.004</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.000.000	11.000.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
	Periodeafgrænsningsposter	5.103	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.103</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>214.452</b>	<b>373.640</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>219.555</b>	<b>373.640</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.219.555</b>	<b>11.373.640</b>



		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.910.434	4.482.037
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.035.434</b>	<b>4.907.037</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.931.149	1.930.153
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.931.149</b>	<b>1.930.153</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.501.023	1.632.221
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.501.023</b>	<b>1.632.221</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	125.017	124.586
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	47.023
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.347.695	2.333.282
	Anden gæld	279.237	399.338
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.751.949</b>	<b>2.904.229</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.252.972</b>	<b>4.536.450</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.219.555</b>	<b>11.373.640</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18				
Saldo pr. 01.10.17	125.000	4.482.037	300.000	4.907.037
Betalt udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	428.397	0	428.397
Saldo pr. 30.09.18	125.000	4.910.434	0	5.035.434

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	120.000	107.200
Andre personaleomkostninger	1.528	1.290

I alt	121.528	108.490
-------	---------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	88.341	87.196
Renteomkostninger i øvrigt	25.369	31.682

I alt	113.710	118.878
-------	---------	---------

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.17	8.206.520
Kostpris pr. 30.09.18	8.206.520
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.17	2.793.480
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.18	2.793.480
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	11.000.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 809 og et gennemsnitligt afkastkrav på 7,46%, beregnet ud fra en forholdsmæssig fordeling af lejemål bestående af kontor og lager.

Der er skelnet til en tidligere vurdering fra en ekstern vurderingsmand i forbindelse med salgsoplag på Colliers ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.18	Gæld i alt 30.09.17
Gæld til realkreditinstitutter	125.017	1.007.521	1.626.040	1.756.807
I alt	125.017	1.007.521	1.626.040	1.756.807

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Nexus Invest ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.626 er der givet pant i grunde og bygninger på nominelt t.DKK 2.521, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev i forannævnte grunde og bygninger på t.DKK 12.150, der er deponeret til sikkerhed for moderselskabets bankgæld.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets ejendomsomkostninger, som medregnes for den periode, de vedrører og omfatter omkostninger direkte til udlejning af ejendommen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.