

PHP Ejendomme ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.02.18

Poul Howard Hassager
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	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 01.10.16 - 30.09.17 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. 30.09.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 23. januar 2018

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 01.10.16 - 30.09.17 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 23. januar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Christian Boll

Statsaut. revisor
MNE-nr. 26753

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.16 - 30.09.17 udviser et resultat på DKK 481.004 mod DKK 836.811 for tiden 01.10.15 - 30.09.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.907.037.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2016/17 DKK	2015/16 DKK
	Bruttofortjeneste	842.270	698.792
1	Personaleomkostninger	-108.490	-101.728
	Resultat før dagsværdireguleringer	733.780	597.064
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	600.000
	Resultat af primær drift	733.780	1.197.064
2	Finansielle omkostninger	-118.878	-126.993
	Resultat før skat	614.902	1.070.071
	Skat af årets resultat	-133.898	-233.260
	Årets resultat	481.004	836.811
	Forslag til resultatdisponering		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
	Overført resultat	181.004	536.811
	I alt	481.004	836.811

AKTIVER		30.09.17	30.09.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	11.000.000	11.000.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	11.000.000	11.000.000
	Anlægsaktiver i alt	11.000.000	11.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	8.376
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.574
	Tilgodehavender i alt	0	10.950
	Likvide beholdninger	373.640	314.720
	Omsætningsaktiver i alt	373.640	325.670
	Aktiver i alt	11.373.640	11.325.670

	30.09.17	30.09.16
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.482.037	4.301.033
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Egenkapital i alt	4.907.037	4.726.033
Hensættelser til udskudt skat	1.930.153	1.931.357
Hensatte forpligtelser i alt	1.930.153	1.931.357
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.632.221	1.757.937
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.632.221	1.757.937
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	124.586	127.746
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.023	6.076
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.333.282	2.508.430
Anden gæld	399.338	268.091
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.904.229	2.910.343
Gældsforpligtelser i alt	4.536.450	4.668.280
Passiver i alt	11.373.640	11.325.670

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 01.10.16 - 30.09.17				
Saldo pr. 01.10.16	125.000	4.301.033	300.000	4.726.033
Betalt udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	181.004	300.000	481.004
Saldo pr. 30.09.17	125.000	4.482.037	300.000	4.907.037

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	107.200	100.200
Andre personaleomkostninger	1.290	1.528

I alt	108.490	101.728
-------	---------	---------

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

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	87.196	94.700
Renteomkostninger i øvrigt	31.682	32.293

I alt	118.878	126.993
-------	---------	---------

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.16	8.206.520
Kostpris pr. 30.09.17	8.206.520
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.16	2.793.480
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.17	2.793.480
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.17	11.000.000

Der er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,75% beregnet ud fra en forholdsmæssig fordeling af lejemål bestående af kontor og lager.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.17	Gæld i alt 30.09.16
Gæld til realkreditinstitutter	124.586	1.134.276	1.756.807	1.885.683
I alt	124.586	1.134.276	1.756.807	1.885.683

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 1.757 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.