

***Peter Høy Ejendomme ApS***

***Alstrupvej 10  
4840 Nørre Alslev***

***CVR-nr. 21558400***

***ÅRSRAPPORT  
for perioden  
1. juli 2015 til 30. juni 2016***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 5/12 2016

---

Peter Høy  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Peter Høy Ejendomme ApS Alstrupvej 10 4840 Nørre Alslev
	Telefon: 54 45 30 30 E-mail: taekkemanden@post.tele.dk
	CVR-nr.: 21 55 84 00 Stiftet: 25. september 2000 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Kundenr.: 830
<b>Direktion</b>	Peter Høy
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank Vestergade 3 4930 Maribo
<b>Revisor</b>	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo
<b>Ejerforhold</b>	Peter Høy Holding ApS, Alstrupvej 10, 4840 Nørre Alslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Peter Høy Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Alslev, den 21/11 2016

**Direktion**

Peter Høy

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne af Peter Høy Ejendomme ApS

#### Reviewerklæring på regnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Peter Høy Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til det udførte review af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Maribo, den 22/11 2016

Buch & Nørgaard A/S

CVR-nr.: 71344517

Jan Buch  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejning af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn derved beslægtet virksomhed.

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

Regnskabsåret som er selskabets 17. har haft en tilfredsstillende omsætning og indtjening. Ledelsen anser derfor årets resultat som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Peter Høy Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

#### Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### **Skat**

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris.

Oplysninger om ejendommens offentlige vurdering samt dagsværdi er oplyst i noten til ejendommene. Dagsværdi er beregnet ud fra en afkastsats på 7,75%.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	75 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 beskattingsregler, 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationseværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet i regnskabet.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>478.797</b>	<b>382</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-43.487	-35
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>435.310</b>	<b>347</b>
Andre finansielle indtægter .....	13	0
Andre finansielle omkostninger .....	-231.706	-209
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>203.617</b>	<b>138</b>
Skat af årets resultat .....	-30.549	-41
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>173.068</b>	<b>97</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	173.068	97
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>173.068</b>	<b>97</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
1 Grunde og bygninger.....	12.293.844	7.820
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>12.293.844</b>	<b>7.820</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>12.293.844</b>	<b>7.820</b>
Andre tilgodehavender .....	224.077	79
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>224.077</b>	<b>79</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.697.413</b>	<b>16</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.921.490</b>	<b>95</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>14.215.334</b>	<b>7.915</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	210.000	210
Overført resultat .....	1.507.012	1.334
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.717.012</b>	<b>1.544</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2.983	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.983</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	8.363.990	5.484
Anden gæld .....	293.942	246
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8.657.932</b>	<b>5.730</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	232.136	109
Kreditinstitutter .....	811.401	285
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	56.161	6
4 Gæld til tilknyttede virksomheder .....	880.143	200
Selskabsskat .....	27.566	41
Anden gæld .....	1.830.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.837.407</b>	<b>641</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>12.495.339</b>	<b>6.371</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>14.215.334</b>	<b>7.915</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		
8 Ejerforhold		

## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	7.888.907
Tilgang i årets løb.....	4.517.376
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2016	12.406.283
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-68.952
Årets af-/nedskrivninger.....	-43.487
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	-112.439
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b><u><u>12.293.844</u></u></b>

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015 kr. 12.050.000

Beregnet dagsværdi med en afkast faktor på 7,75% udgør kr. 14.277.000

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	210.000	0	210.000
Overført resultat .....	1.333.944	173.068	1.507.012
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u><u>1.543.944</u></u></b>	<b><u><u>173.068</u></u></b>	<b><u><u>1.717.012</u></u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	5.592.444	8.596.126	232.136	6.883.544
Anden gæld .....	246.155	293.942	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u><u>5.838.599</u></u></b>	<b><u><u>8.890.068</u></u></b>	<b><u><u>232.136</u></u></b>	<b><u><u>6.883.544</u></u></b>

## NOTER

	2016	2015 kr. 1000
<b>4 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellemregn. Peter Høy ApS .....	0	200
Mellemregn. Peter Høy Holding ApS .....	880.143	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt .....</b>	<b>880.143</b>	<b>200</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**5 Eventualposter mv.**

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kreditforeningsgæld er der tinglyst realkreditpantebreve for ialt kr. 7.636.999.

Der er tinglyst ejerpantebreve på ialt kr. 1.550.000 som ligger til sikkerhed for gæld til banken.

**7 Nærtstående parter**

Peter Høy Ejendomme ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Peter Høy ApS

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med**

Ingen

**Transaktioner med nærtstående parter**

Ingen.

**8 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Peter Høy Holding ApS, Alstrupvej 10, 4840 Nørre Alslev

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

## Peter Rommelhoff Høy

Dirigent

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2016 kl.: 17:15:56



## Peter Rommelhoff Høy

Direktør

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2016 kl.: 17:15:56



## Jan Buch

Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2016 kl.: 17:18:35



Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 5c168825QTCqy2947937

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)