



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

PHJ Ejendomme A/S

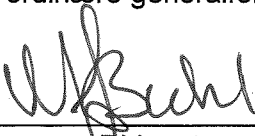
Torvet 19 K

4600 Køge

(CVR-nr. 25 29 81 52)

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7 / 11 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse	1
----------------------------	----------

Side

Selskabsoplysninger	2
----------------------------	----------

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
--	---

Årsregnskab for 1. september 2015 - 31. august 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------	----

Balance	11
---------	----

Noter	13
-------	----

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	PHJ Ejendomme A/S Torvet 19 K 4600 Køge
	CVR-nr.: 25 29 81 52
	Regnskabsperiode: 1. september 2015 - 31. august 2016
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom. Ejendommen er beliggende i den indre del af Køge og består af både erhvervs- og boligejendomme.
Bestyrelse	Poul Henning Jensen Michael Buhl Helle Susanne Henriksen Winnie Beck
Direktion	Bo Henriksen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. september 2015 - 31. august 2016 for PHJ Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

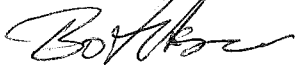
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 12. december 2016

Direktion

Bo Henriksen



Bestyrelse



Poul Henning Jensen



Michael Buhl



Helle Susanne Henriksen



Winnie Beck

Til kapitalejerne i PHJ Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for PHJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 12. december 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for PHJ Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

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 omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet Poul Henning Jensen Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Beholdning af ejendomme til videresalg måles til kostpris.

Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af eventuelle handelsomkostninger.

I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

10

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste	3.465.647	3.650.185
2 Personaleomkostninger	-940.285	-935.046
Driftsresultat	2.525.362	2.715.139
Andre finansielle indtægter	0	306
Andre finansielle omkostninger	-157.988	-237.550
Resultat før skat	2.367.374	2.477.895
3 Skat af årets resultat	-747.919	-586.977
ÅRETS RESULTAT	1.619.455	1.890.918
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	119.455	390.918
Anvendelse i alt	1.619.455	1.890.918

Balance pr. 31. august

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
4 Investeringsejendomme	81.417.812	82.840.000
Materielle anlægsaktiver i alt	81.417.812	82.840.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	81.417.812	82.840.000
Fremstillede varer og handelsvarer	0	3.150.000
Varebeholdninger i alt	0	3.150.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	37.154
Andre tilgodehavender	4.050	4.050
Periodeafgrænsningsposter	108.039	92.905
Tilgodehavender i alt	112.089	134.109
Likvide beholdninger	6.795.216	1.495.766
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	6.907.305	4.779.875
AKTIVER I ALT	88.325.117	87.619.875

Balance pr. 31. august

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	61.775.898	61.656.443
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
5 EGENKAPITAL I ALT	<u>63.775.898</u>	<u>63.656.443</u>
3 Udskudt skat	8.421.558	7.985.775
HENSÆTTELSER I ALT	<u>8.421.558</u>	<u>7.985.775</u>
Gæld til realkreditinstitutter	13.208.366	13.506.046
6 Langfristet gæld i alt	<u>13.208.366</u>	<u>13.506.046</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	272.136	0
Anden gæld	2.275.409	2.187.727
Periodeafgrænsningsposter	371.750	283.884
Kortfristet gæld i alt	<u>2.919.295</u>	<u>2.471.611</u>
GÆLD I ALT	<u>16.127.661</u>	<u>15.977.657</u>
PASSIVER I ALT	<u>88.325.117</u>	<u>87.619.875</u>
7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

2 Personaleomkostninger

Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:

Gager og lønninger	839.254	828.959
Pensioner	55.083	55.080
Andre udgifter til social sikring	45.948	51.007
	<u>940.285</u>	<u>935.046</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	312.136	-37.154
Årets regulering af udskudt skat	435.783	624.131
	<u>747.919</u>	<u>586.977</u>

4 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat på basis af en afkastberegning, beregnet med en afkastsats på 6%, der er baseret på de faktiske forhold på balancedagen.

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
5 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Selskabskapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000.		
Overført resultat		
Saldo primo	61.656.443	61.265.525
Årets resultat	1.619.455	1.890.918
Foreslået udbytte for regnskabsåret	-1.500.000	-1.500.000
	<u>61.775.898</u>	<u>61.656.443</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	1.500.000	1.550.000
Udbetalt udbytte	-1.500.000	-1.550.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>63.775.898</u>	<u>63.656.443</u>
6 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sambeskatning

PHJ Ejendomme A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Poul Henning Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>13.500.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>81.417.812</u>