

**Ejendomsselskabet Phønix ApS**

Vesterlyngvej 56

4500 Nykøbing Sjælland

CVR-nummer 27804462

**Årsrapport**

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *6/6 - 2016*



Anne-Lise Petersen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Phønix ApS  
Vesterlyngvej 56  
4500 Nykøbing Sjælland

Telefon: 59931606  
Hjemstedskommune: Odsherred  
CVR-nummer: 27804462  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Anne-Lise Petersen

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

Kontaktperson:  
Henrik Brusgaard

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendoms-  
selskabet Phønix 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31.  
december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, 31. maj 2016

**Direktionen:**

Anne-Lise Petersen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Phønix ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Phønix ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Holbæk, 31. maj 2016

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

  
Henrik Brusgaard  
Partner, registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Udbytte

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

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-37.469</b>	<b>-38</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-37.469</b>	<b>-38</b>
	Finansielle indtægter	572.806	260
	Finansielle omkostninger	-91.871	-39
	<b>Resultat før skat</b>	<b>443.467</b>	<b>183</b>
1	Skat af årets resultat	-74.430	-17
	<b>Årets resultat</b>	<b>369.037</b>	<b>167</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	360.000	300
	Overført resultat	9.037	-133
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>369.037</b>	<b>167</b>



Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Udskudte skatteaktiver	11.865	86
	Tilgodehavende skat	33.546	49
	Andre tilgodehavender	0	134
2	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	42.894	39
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>88.305</b>	<b>308</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.033.756	2.485
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>3.033.756</b>	<b>2.485</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>745</b>	<b>549</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.122.805</b>	<b>3.341</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.122.805</b>	<b>3.341</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.429.853	1.421
	Foreslået udbytte	360.000	300
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.914.853</b>	<b>1.846</b>
	Kreditinstitutter	1.185.953	1.474
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	22
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.207.953</b>	<b>1.496</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.207.953</b>	<b>1.496</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.122.805</b>	<b>3.341</b>
4	Hovedaktivitet		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	77.952	19
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	-3.522	-2
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>74.430</b>	<b>17</b>

**2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	42.894	39
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b>42.894</b>	<b>39</b>

Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10% hvilket ultimo året svarer til 10,2%.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.

3 Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi- tal	resultat	udbytte	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	1.421	300	1.846
Udbetalt udbytte	0	0	-300	-300
Årets resultat	0	9	360	369
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.430</b>	<b>360</b>	<b>1.915</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**4 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Værdipapirdepot, TDKK 2.394, er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, TDKK 988.