

## Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15

### P.H. Ejendomme ApS

Stovbyvej 11  
4873 Væggerløse

CVR-nr. 28867700

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2016.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Peter Hansen

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 . F: 5485 3702  
CVR NR. 31579302  
LOUREVISION.DK



MEMLEM AF  
DANSKE REVISORER  
**FSK\***

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>12</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for P.H. Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 28. april 2016.

## Direktion

Peter Hansen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i P.H. Ejendomme ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P.H. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Nykøbing F., den 28. april 2016

### **Lou Revision**

registreret revisionsaktieselskab

CVR: 31579309

Thomas Bylov

Registreret revisor



# Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet**

P.H. Ejendomme ApS  
Stovbyvej 11  
4873 Væggerløse

CVR-nr.: 28867700  
Hjemstedskommune: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Peter Hansen

**Revisor**

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

**Pengeinstitut**

Nordea Bank Danmark A/S  
Slotsgade 1-3  
4800 Nykøbing F

**Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter omfatter at erhverve og udleje fast ejendom.

# Ledelsesberetning

---

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været at erhverve og udleje fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for P.H. Ejendomme ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen når huslejen forfalder til betaling.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomsdrift, administration mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen mv.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som "selskabsskat" under gældsforpligtelser.

Administrationselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen under Tilgodehavender eller Gæld.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år	(scrapværdi 1.002.744 dkk)
-----------	-------	----------------------------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## **Finansielle anlægsaktiver**

### **Kapitalandele**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra dattervirksomheder.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>104.188</b>	<b>143</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		37.953	38
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>66.235</b>	<b>105</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.147	-60
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1	3.576	3
Andre finansielle indtægter		43	2
Andre finansielle omkostninger		34.893	52
<b>Resultat før skat</b>		<b>38.108</b>	<b>-3</b>
Skat af årets resultat	2	6.923	12
<b>Årets resultat</b>		<b>31.185</b>	<b>-15</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		230.475	198
Årets resultat		31.185	-15
<b>Til disposition</b>		<b>261.660</b>	<b>183</b>
Årets bevægelse på datterselskabsreserve		0	-47
Overført til næste år		261.660	230
<b>Disponeret i alt</b>		<b>261.660</b>	<b>183</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.521.629	1.560
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.521.629</b>	<b>1.560</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	115.207	112
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>115.207</b>	<b>112</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.636.836</b>	<b>1.672</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		107.704	140
Andre tilgodehavender		0	4
Periodeafgrænsningsposter		9.247	7
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>116.951</b>	<b>151</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>4</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>116.951</b>	<b>155</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.753.787</b>	<b>1.827</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		261.660	230
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b>386.660</b>	<b>355</b>
Hensættelse til udskudt skat		50.540	50
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>50.540</b>	<b>50</b>
Gæld til realkreditinstitutter		854.580	923
Anden gæld		372.709	402
Kortfristet del af langfristet gæld		-97.607	-96
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<b>1.129.682</b>	<b>1.229</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		97.607	96
Kreditinstitutter i øvrigt		15.383	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.500	7
Selskabsskat		5.946	15
Anden gæld		61.470	76
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>186.905</b>	<b>192</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.316.587</b>	<b>1.422</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.753.787</b>	<b>1.827</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		

# Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
		kr.	tkr.
	Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	3.576	3
	<b>Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>3.576</b>	<b>3</b>

<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	5.946	15
	Udskudt skat af årets resultat	977	-3
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>6.923</b>	<b>12</b>

<b>3</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
		kr.	tkr.
	Kostpris, primo	125.000	125
	<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
	Værdireguleringer primo	-12.940	47
	Årets resultatandel	3.147	-60
	<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b>-9.793</b>	<b>-13</b>
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>115.207</b>	<b>112</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

Marielyst Trælast ApS, med hjemsted i Guldborgsund, nom. kr. 125.000

Ejerandelen er 100%

<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	230.475	355.475
	Årets resultat	0	31.185	31.185
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>261.660</b>	<b>386.660</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 732.417

### 6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Marielyst Strandvej 5B på nom. DKK 500.000.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebreve i ejendommen Marielyst Strandvej 5B på nom DKK 720.000 og Marielyst Strandvej 7 på nom. DKK 500.000. Ejendommene er i årsrapporten indregnet til DKK 1.521.628

### 7 **Eventualposter m.v.**

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheds bankgæld. Dattervirksomhedens bankgæld udgør på 31.12.2015 DKK 521.179. Kautionen er begrænset til DKK 900.000.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med datterselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat udgør 0 DKK.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Hansen

direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-677462539086

IP: 87.62.182.174

29-04-2016 kl. 07:54:22 UTC

NEM ID 

## Thomas Bylov

godkendt revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

29-04-2016 kl. 08:00:39 UTC

NEM ID 

## Peter Hansen

dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-677462539086

IP: 87.62.182.174

01-05-2016 kl. 07:13:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DQM3W-K0SCL-X784G-YLMM-LN07E-77032

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>