

## Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

### P.H. Ejendomme ApS

Stovbyvej 11  
4873 Væggerløse

CVR-nr. 28867700

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2018.

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

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for P.H. Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 2. maj 2018.

**Direktion**

Peter Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i P.H. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P.H. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Nykøbing F., den 2. maj 2018

## Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab  
CVR 31579309

Thomas Bylov  
Registreret revisor  
MNE29482



# 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 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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 tilbageførslers 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, andre driftsindtægter og 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 renteomkostninger, 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. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

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

Administrationsselskabet 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "andre driftsindtægter" og "andre driftsudgifter".

### 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.



# Anvendt regnskabspraksis

---

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	2017	2016
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>107.686</b>	<b>105</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		37.953	38
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>69.733</b>	<b>67</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.408	26
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		415	3
Andre finansielle omkostninger		24.554	33
<b>Resultat før skat</b>		<b>61.002</b>	<b>63</b>
Skat af årets resultat	1	6.152	8
<b>Årets resultat</b>		<b>54.850</b>	<b>55</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		300.740	262
Årets resultat		54.850	55
<b>Til disposition</b>		<b>355.590</b>	<b>317</b>
Årets bevægelse på datterselskabsreserve		15.408	16
Overført til næste år		340.182	301
<b>Disponeret i alt</b>		<b>355.590</b>	<b>317</b>



## Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.445.723	1.484
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.445.723</b>	<b>1.484</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	156.451	141
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>156.451</b>	<b>141</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.602.174</b>	<b>1.625</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.782	111
Periodeafgrænsningsposter		13.120	9
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>23.902</b>	<b>120</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>23.902</b>	<b>120</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.626.076</b>	<b>1.745</b>



## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		31.451	16
Overført resultat		340.182	301
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>496.633</b>	<b>442</b>
Hensættelse til udskudt skat		55.601	53
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>55.601</b>	<b>53</b>
Gæld til realkreditinstitutter		712.175	784
Anden gæld		312.308	343
Kortfristet del af langfristet gæld		-107.000	-104
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>917.484</b>	<b>1.023</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		107.000	104
Kreditinstitutter i øvrigt		3.814	40
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.500	7
Selskabsskat		3.212	6
Anden gæld		35.833	71
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>156.358</b>	<b>228</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.073.842</b>	<b>1.251</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.626.076</b>	<b>1.745</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		



# Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	3.212	6
	Udskudt skat af årets resultat	2.940	2
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>6.152</b>	<b>8</b>

<b>2</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	tkr.
	Kostpris, primo	125.000	125
	<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
	Værdireguleringer, primo	16.043	-10
	Årets resultatandel	15.408	26
	<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b>31.451</b>	<b>16</b>
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>156.451</b>	<b>141</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

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

Ejerandelen er 100%

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Andre reserver</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>kapital</b>		<b>resultat</b>	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	16.043	300.740	441.782
	Årets resultat	0	15.408	39.442	54.850
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>31.451</b>	<b>340.182</b>	<b>496.633</b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 489.484

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Marielyst Strandvej 5B på nom. DKK 500.000. Ejendommen er indregnet i årsrapporten med DKK 970.904.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebreve i ejendommen Marielyst Strandvej 5B og Marielyst Strandvej 7 på hhv. DKK 720.000 og DKK 500.000. Ejendommene er i årsrapporten indregnet til DKK 1.445.722

### 6 **Eventualposter m.v.**

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens banklån. Dattervirksomhedens bankgæld udgør pr. 31.12.2017 DKK 426.333. Kautionen er begrænset til DKK 750.000.

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Den samlede skyldige selskabsskat udgør TDKK 3.

# 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: P H Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-677462539086

IP: 5.103.34.2

2018-05-08 08:37:51Z

NEM ID 

## Thomas Bylov

### Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

2018-05-08 12:55:55Z

NEM ID 

## Peter Hansen

### Dirigent

På vegne af: P H Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-677462539086

IP: 5.103.34.2

2018-05-14 09:52:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BQKLG-7GKQC-JZJ4F-PDEJT-GAIBN-7J6N5

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>