

Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16

P.H. Ejendomme ApS

Stovbyvej 11
4873 Væggerløse

CVR-nr. 28867700

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

Dirigent: _____
Peter Hansen

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 · F: 5485 3702
CVR NR. 31579309
LOUREVISION.DK

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSR*

Indholdsfortegnelse

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



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for P.H. Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 30. maj 2017.

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 2016 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 30. maj 2017

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 2016 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 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 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 salgsmkostninger 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	2016 kr.	2015 tkr.
Bruttofortjeneste		105.067	104
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		37.953	38
Ordinært resultat før finansielle poster		67.114	66
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.836	3
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.233	4
Andre finansielle indtægter		0	0
Andre finansielle omkostninger		32.780	35
Resultat før skat		63.404	38
Skat af årets resultat	1	8.281	7
Årets resultat		55.123	31
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		261.660	230
Årets resultat		55.123	31
Til disposition		316.782	262
Årets bevægelse på datterselskabsreserve		16.043	0
Overført til næste år		300.740	262
Disponeret i alt		316.782	262

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.483.676	1.522
Materielle anlægsaktiver i alt		1.483.676	1.522
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	141.043	115
Finansielle anlægsaktiver i alt		141.043	115
Anlægsaktiver i alt		1.624.719	1.637
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		111.016	108
Periodeafgrænsningsposter		9.322	9
Tilgodehavender i alt		120.338	117
Omsætningsaktiver i alt		120.338	117
Aktiver i alt		1.745.057	1.754

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.043	0
Overført resultat		300.740	262
Egenkapital i alt	3	441.782	387
Hensættelse til udskudt skat		52.661	51
Hensatte forpligtelser i alt		52.661	51
Gæld til realkreditinstitutter		784.422	855
Anden gæld		342.654	373
Kortfristet del af langfristet gæld		-104.000	-98
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.023.076	1.130
Kortfristet del af langfristet gæld		104.000	98
Kreditinstitutter i øvrigt		40.003	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.500	7
Selskabsskat		6.160	6
Anden gæld		70.874	61
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		227.538	187
Gældsforpligtelser i alt		1.250.614	1.317
Passiver i alt		1.745.057	1.754
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016 kr.	2015 tkr.
	Skat af årets resultat	6.160	6
	Udskudt skat af årets resultat	2.121	1
	Skat af årets resultat i alt	8.281	7

2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2016 kr.	2015 tkr.
	Kostpris, primo	125.000	125
	Kostpris, ultimo	125.000	125
	Værdireguleringer, primo	-9.793	-13
	Årets resultatandel	25.836	3
	Værdireguleringer, ultimo	16.043	-10
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	141.043	115

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

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

Ejerandelen er 100%

3	Egenkapital	Selskabs- kapital kr.	Andre reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	Saldo primo	125.000	0	261.660	386.660
	Årets resultat	0	16.043	39.080	55.123
	Saldo ultimo	125.000	16.043	300.740	441.782

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 564.431

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 990.712.

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 1.483.676

6 **Eventualposter m.v.**

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens banklån. Dattervirksomhedens bankgæld udgør pr. 31.12.2016 DKK 374.634. Kautionen er begrænset til DKK 900.000.

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

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: 109.56.12.74

2017-05-31 09:46:14Z

NEM ID 

Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

2017-05-31 10:19:43Z

NEM ID 

Peter Hansen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-677462539086

IP: 109.56.12.74

2017-05-31 11:07:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TMIAL-JPG3W-56TAC-4ASJF-IAH7Q-4NMIH

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>. 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>