

P.H. Ejendomme ApS

Stovbyvej 11

4873 Væggerløse

CVR-nummer 28867700

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. april 2020

Peter Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

P.H. Ejendomme ApS
Stovbyvej 11
4873 Væggerløse

Hjemstedskommune: Guldborgsund
CVR-nummer: 28867700
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Direktion

Peter Hansen

Revisor

Lou Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for P.H. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, 28. marts 2020

Direktionen:

Peter Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i P.H. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P.H. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Nykøbing F, 28. marts 2020

Lou Revision

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309

Thomas Bylov
Registreret revisor
mne29482

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at erhvervs og udleje fast ejendom.

Udviklingen 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 ikke for tilfredsstillende og er påvirket af resultatet i dattervirksomheden.

	2019	2018
Note	DKK	1.000 DKK
Resultatopgørelse		
Perioden 1. januar - 31. december		
	104.471	106
Bruttofortjeneste		
Afskrivninger, anlægsaktiver	-37.953	-38
Resultat før finansielle poster	66.518	68
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-49.846	15
Finansielle omkostninger	-22.859	-24
Resultat før skat	-6.187	59
1 Skat af årets resultat	-9.672	-12
Årets resultat	-15.859	48
Forslag til resultatdisponering:		
Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	15
Overført resultat	-15.859	33
Resultatdisponering i alt	-15.859	48

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	1.369.817	1.408
	Materielle anlægsaktiver	1.369.817	1.408
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	121.966	172
	Finansielle anlægsaktiver	121.966	172
	Anlægsaktiver i alt	1.491.783	1.580
	Tilgodehavende skat	0	3
	Periodeafgrænsningsposter	11.801	11
	Tilgodehavender	11.801	15
	Omsætningsaktiver i alt	11.801	15
	Aktiver i alt	1.503.584	1.594

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	46.812	47
	Overført resultat	356.865	373
3	Egenkapital i alt	528.677	545
	Hensættelser til udskudt skat	56.993	55
	Hensatte forpligtelser	56.993	55
	Gæld til realkreditinstitutter	487.792	564
	Anden gæld	220.848	252
4	Langfristede gældsforpligtelser	708.639	816
	Gæld til realkreditinstitutter	75.500	74
	Kreditinstitutter	65.517	48
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	26
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.508	0
	Selskabsskat	7.484	11
	Anden gæld	9.999	10
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	20.266	9
	Kortfristede gældsforpligtelser	209.275	179
	Gældsforpligtelser i alt	917.914	995
	Passiver i alt	1.503.584	1.594
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018		
	DKK	1.000 DKK		
1 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	7.484	8		
Regulering af udskudt skat	2.188	-1		
Regulering af tidl. års skat	0	5		
Skat af årets resultat i alt	9.672	12		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar	125.000	125		
Kostpris 31. december	125.000	125		
Værdireguleringer 1. januar	46.812	31		
Årets resultatandel	-49.846	15		
Værdireguleringer 31. december	-3.034	47		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	121.966	172		
Navn	Hjemsted	Ejerandel		
Marielyst Trælast ApS	Guldborgsund	100%		
3 Egenkapital	Virksom-	Reserver	Overført	I alt
	hedskapi-	for netto-	resultat	
	tal	opskriv-		
		ninger		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	47	373	545
Årets resultat	0	0	-16	-16
Egenkapital ultimo	125	47	357	529
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		285.791		400
5 Eventualforpligtelser				
Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhed Marielyst Trælast ApS' bankgæld, max. TDKK 750.000.				

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Marielyst Trælasts ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Marielyst Trælast ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut , er der givet ejerpant nom 500 TDKK med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 931.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der realkreditpantebreve på hhv. TDKK 720 og TDKK 500 i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 1.370.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Råvarer og hjælpe materialer

Råvarer og hjælpematerialer består af omkostninger der er anvendt for at opnå årets omsætning.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen tillagt andre driftsindtægter og fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt

Anvendt regnskabspraksis

andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger rest-

Anvendt regnskabspraksis

værdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	1.003 TDKK

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

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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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: 109.59.xxx.xxx

2020-04-13 07:10:18Z

NEM ID 

Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-04-14 04:12:05Z

NEM ID 

Peter Hansen

Dirigent

På vegne af: P.H. Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-677462539086

IP: 109.59.xxx.xxx

2020-04-14 06:34:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5G.XZ.K-8ME8D-XQU2S-5TMLJ-F07S4-PISHE

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>