

Til Erhvervsstyrelsen

Phelix ApS
Saloparken 335
8300 Odder

CVR nr. 29 61 30 87

Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016
(10. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 1 / 9 2016



Dirigent (Carsten Lykke)

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Phelix ApS, Odder.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 1. september 2016

Direktionen



Carsten Lykke

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Phelix ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Phelix ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. 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 af 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

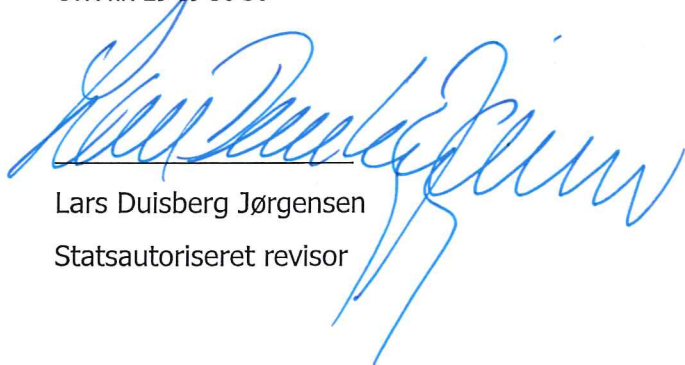
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 1. september 2016

Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 69 56 36



Lars Duisberg Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er fuldt udlejet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommen er værdireguleret fra kostpris til anslået dagsværdi, kr 26.167.795 pr. 30. juni 2016. Der er sket regulering i dette regnskabsår.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler eller foretaget vurdering fra sagkyndig.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 6,5% p.a.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendommen og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommens resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejerreguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Ved udarbejdelsen af årsrapporten er det valgt at før-implementere ÅRL 2016.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Årsregnskabsloven er ændret. Efterfølgende ændringer er valgt indarbejdet i årsregnskabet for 2015/16, hvilket har medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabslovens, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette indregnes nu under "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring".

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstal er tilpasset.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultat - opgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af leveret varme, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger, der omfatter løn, pension og andre omkostninger til ansatte og ledelse, vedrører administration af investeringsejendommen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på realkreditlån, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt afholdte transaktioner ved låneoptagelse/omlægning.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med et dansk moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/-eventuelle reguleringer af eksisterende leje til markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- 6) + refusionssaldi
- 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6).

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2015/2016. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 98 - 100 %.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor ledelsen vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje. Dette er dog ikke tilfældet i år.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalte leje.

7) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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. I de tilfælde, f.eks. Vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse for året 2015/16

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	1.649.872	4.195.935
1. Personaleomkostninger	-511.653	-242.443
2. Andre finansielle indtægter	520	28
3. Øvrige finansielle omkostninger	-569.768	-426.507
Resultat før værdiregulering	568.971	3.527.013
5. Værdiregulering af investeringsejendomme	-46.500	0
Resultat før skat	522.471	3.527.013
4. Skat af årets resultat	-127.992	-128.290
Årets resultat	<u>394.479</u>	<u>3.398.723</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	300.000
Overført resultat	<u>394.479</u>	<u>3.098.723</u>
Disponeret i alt	<u>394.479</u>	<u>3.398.723</u>

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
5. Grunde og bygninger	26.167.795	97,5	26.214.295	99,1
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.167.795</u>	<u>97,5</u>	<u>26.214.295</u>	<u>99,1</u>
Værdipapirer og kapitalandele	197.787	0,7	152.300	0,6
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>197.787</u>	<u>0,7</u>	<u>152.300</u>	<u>0,6</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>26.365.582</u></u>	<u><u>98,2</u></u>	<u><u>26.366.595</u></u>	<u><u>99,7</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.845	0,2	0	0,0
Andre tilgodehavender	139.144	0,5	17.070	0,1
Tilgodehavender i alt	<u>182.989</u>	<u>0,7</u>	<u>17.070</u>	<u>0,1</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>296.568</u>	<u>1,1</u>	<u>58.365</u>	<u>0,2</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>479.557</u></u>	<u><u>1,8</u></u>	<u><u>75.435</u></u>	<u><u>0,3</u></u>
Aktiver i alt	<u><u>26.845.139</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>26.442.030</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	125.000	0,5	125.000	0,5
Overført overskud	4.354.349	16,2	3.959.870	15,0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0,0	300.000	1,1
Egenkapital i alt	<u>4.479.349</u>	<u>16,7</u>	<u>4.384.870</u>	<u>16,6</u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>				
Hensættelser til udskudt skat	<u>750.619</u>	<u>2,8</u>	<u>622.626</u>	<u>2,4</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
Gæld til realkreditinstitutter	16.670.060	62,1	16.670.060	63,0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>3.465.000</u>	<u>12,9</u>	<u>3.465.000</u>	<u>13,1</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.135.060</u>	<u>75,0</u>	<u>20.135.060</u>	<u>76,1</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	712.557	2,7	389.483	1,5
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>767.554</u>	<u>2,9</u>	<u>909.990</u>	<u>3,4</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.480.111</u>	<u>5,5</u>	<u>1.299.473</u>	<u>4,9</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.615.171</u>	<u>80,5</u>	<u>21.434.533</u>	<u>81,1</u>
Passiver i alt	<u>26.845.139</u>	<u>100,0</u>	<u>26.442.030</u>	<u>100,0</u>

6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<u>Note 1. Personaleomkostninger</u>		
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Løn og gager	509.162	240.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.491</u>	<u>2.443</u>
	<u>511.653</u>	<u>242.443</u>
<u>Note 2. Andre finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter i øvrigt	<u>520</u>	<u>28</u>
	<u>520</u>	<u>28</u>
<u>Note 3. Øvrige finansielle omkostninger</u>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	23.074	12.983
Renteomkostninger i øvrigt	<u>546.694</u>	<u>413.524</u>
	<u>569.768</u>	<u>426.507</u>
<u>Note 4. Skat af årets resultat</u>		
Beregnet skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat primo	-622.626	-494.336
Udskudt skat ultimo	<u>750.619</u>	<u>622.626</u>
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	<u>127.992</u>	<u>128.290</u>
Skat af årets resultat	<u>127.992</u>	<u>128.290</u>

Kr. Sidste år

Note 5. Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Kostpris primo	28.354.296	28.354.296
Samlet kostpris ultimo	<u>28.354.296</u>	<u>28.354.296</u>
Afskrivninger primo	-2.140.000	-2.140.000
Afskrivning afhændede aktiver	<u>-46.500</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger ultimo	<u>-2.186.500</u>	<u>-2.140.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>26.167.796</u></u>	<u><u>26.214.296</u></u>

Note 6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor K/S Mønten 3.

Selvskyldnerkautionen er beregnet til kr. 637.500.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationselskabet Sonath ApS. Som helejet datterselskab til administrationselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for lån er der til fordel for lånegiver stillet følgende sikkerheder:

- Ejerpantebrev med meddelelse stort DKK 16.740.000 kr.
- Ejerpantebrev med meddelelse stort DKK 5.400.000 kr.
- Sælgerpantebrev stort DKK 1.750.000 kr.
- Sælgerpantebrev stort DKK 1.750.000 kr.