



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Phelix A/S

Saloparken 335
8300 Odder

CVR-nr. 29 61 30 87

Årsrapport for perioden
1. juli 2017 til 30. juni 2018
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. oktober 2018

Carsten Lykke
dirigent

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	9
Balance 30. juni 2018	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Phelix A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 21. september 2018

Direktion

Carsten Lykke

Bestyrelse

Carsten Lykke

Jesper Larsen

Hasse Kjærsgaard Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Phelix A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Phelix A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 21. september 2018

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34189

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom, køb og salg af ejendom, investering samt anden beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 1.009.912, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.815.947.

Selskabet har pr. 31. marts 2018 modtaget af det, på daværende tidspunkt moderselskab, Sonath ApS et koncerntilskud på kr. 759.371.

Selskabet blev pr. 1. april 2018 omdannet til et aktieselskab, med kapitalforhøjelse på kr. 375.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Phelix A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen 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.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme, er omkostninger anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på lejere mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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, samt afholdte transaktioner ved låneoptagelse/omlægning.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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 noterne, 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 markedisleje
 - 3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)
 - 4) - administration
- = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) /afkastprocent
 - 6) + refusionsaldi
 - 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / afkastkrav(5))/(100) + refusionsværdi (6).

Anvendt regnskabspraksis

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2018/2019. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 75 - 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. skatte og afgifter, forsikringer, invendig 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 forudbetalt 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 poster "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til lavere nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat 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 opgjort 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.

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, så 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste		823.326	1.348.635
Personaleomkostninger	1	-286.277	-152.225
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		537.049	1.196.410
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.333.465	0
Resultat før finansielle poster		-796.416	1.196.410
Finansielle indtægter		1	0
Finansielle omkostninger	2	-495.065	-887.334
Resultat før skat		-1.291.480	309.076
Skat af årets resultat	3	281.568	-96.938
Årets resultat		<u>-1.009.912</u>	<u>212.138</u>
Overført resultat		-1.009.912	212.138
		<u>-1.009.912</u>	<u>212.138</u>

Balance 30. juni 2018

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		24.834.330	26.167.795
Materielle anlægsaktiver	4	24.834.330	26.167.795
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	55.125
Finansielle anlægsaktiver		0	55.125
Anlægsaktiver i alt		24.834.330	26.222.920
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.938
Andre tilgodehavender		49.373	43.970
Tilgodehavender		49.373	69.908
Likvide beholdninger		206.378	238.262
Omsætningsaktiver i alt		255.751	308.170
Aktiver i alt		25.090.081	26.531.090

Balance 30. juni 2018

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	125.000
Overført resultat		4.315.947	4.566.488
Egenkapital		4.815.947	4.691.488
Hensættelse til udskudt skat		577.080	847.557
Hensatte forpligtelser i alt		577.080	847.557
Gæld til realkreditinstitutter		14.663.345	15.464.334
Gældsbrief		3.116.045	3.465.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.779.390	18.929.334
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	938.000	805.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	755.310
Anden gæld		979.664	502.401
Kortfristede gældsforpligtelser		1.917.664	2.062.711
Gældsforpligtelser i alt		19.697.054	20.992.045
Passiver i alt		25.090.081	26.531.090
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	125.000	4.566.488	4.691.488
Kontant kapitalforhøjelse	375.000	0	375.000
Årets resultat	0	-1.009.912	-1.009.912
Tilskud fra koncern	0	759.371	759.371
Egenkapital 30. juni 2018	500.000	4.315.947	4.815.947

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	283.113	149.716
Andre omkostninger til social sikring	3.164	2.509
	286.277	152.225
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	44.216	42.753
Andre finansielle omkostninger	450.849	844.581
	495.065	887.334
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-281.568	96.938
	-281.568	96.938
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2017		28.354.295
Kostpris 30. juni 2018		28.354.295
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017		2.186.500
Årets nedskrivninger		1.333.465
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018		3.519.965
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018		24.834.330

Noter

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendommen er værdireguleret fra kostpris til anslået dagsværdi, kr. 24.834.330 pr. 30. juni 2018. Ejendommen er nedskrevet med 1.333.465 i regnskabsåret.

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

Den anvendte afkastkastsats er fastsat til 6,75% p.a.

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

Markedsforholdene

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografisk 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 huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.269.334	15.481.345	818.000	11.500.000
Gældsbrief	3.465.000	3.236.045	120.000	2.667.000
	19.734.334	18.717.390	938.000	14.167.000

Noter

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sonath ApS (Administrationsselskab) til og med 1. april 2018. Som helejet datterselskab til administratonsselskabet hæftet selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvirge selskaber i sambeskatningen for danske selskabetskatter 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der til fordel for lånegiver stillet følgende sikkerhed:

- Ejerpantebrev med meddelse stort DKK 16.837.000 kr.
- Ejerpantebrev med meddelse med stort DKK 5.400.000 kr.
- Sælgerpantebrev stort DKK 1.750.000 kr.
- Sælgerpantebrev stort DKK 1.750.000 kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Lykke

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-503269553369
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2018 kl.: 22:22:07
Underskrevet med NemID

Carsten Lykke

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-503269553369
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2018 kl.: 22:22:07
Underskrevet med NemID

Hasse Kjærsgaard Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-839841032938
Tidspunkt for underskrift: 29-10-2018 kl.: 20:24:25
Underskrevet med NemID

Jesper Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-548479645702
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2018 kl.: 07:24:09
Underskrevet med NemID

Lars Duisberg Jørgensen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 80046972
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2018 kl.: 08:07:09
Underskrevet med NemID

Carsten Lykke

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-503269553369
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2018 kl.: 08:10:42
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c0035655amHkx15060737