



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 ApS

Saloparken 335
8300 Odder

CVR-nr. 29 61 30 87

Årsrapport for perioden
1. juli 2016 til 30. juni 2017
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. oktober 2017



Carsten Lykke
dirigent

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	9
Balance 30. juni 2017	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Phelix ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 29. september 2017

Direktion

Carsten Lykke



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Phelix ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Phelix ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer Ethiske regler samt 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.

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

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vor 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 29. september 2017

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


Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 212.138, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.691.488.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Phelix ApS for 2016/17 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, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 markedsleje
- 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).

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2017/2018. 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. 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 markedsforshold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		1.348.635	1.649.872
Personaleomkostninger	1	-152.225	-511.653
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.196.410	1.138.219
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-46.500
Resultat før finansielle poster		1.196.410	1.091.719
Finansielle indtægter		0	520
Finansielle omkostninger	2	-887.334	-569.768
Resultat før skat		309.076	522.471
Skat af årets resultat	3	-96.938	-127.992
Årets resultat		212.138	394.479
Overført resultat		212.138	394.479
		212.138	394.479

Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>26.167.795</u>	<u>26.167.796</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>26.167.795</u>	<u>26.167.796</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>55.125</u>	<u>197.786</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>55.125</u>	<u>197.786</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.222.920</u>	<u>26.365.582</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.938	43.845
Andre tilgodehavender		<u>43.970</u>	<u>139.144</u>
Tilgodehavender		<u>69.908</u>	<u>182.989</u>
Likvide beholdninger		<u>238.262</u>	<u>296.568</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>308.170</u>	<u>479.557</u>
Aktiver i alt		<u><u>26.531.090</u></u>	<u><u>26.845.139</u></u>

Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.566.488	4.354.349
Egenkapital		4.691.488	4.479.349
Hensættelse til udskudt skat		847.557	750.619
Hensatte forpligtelser i alt		847.557	750.619
Gæld til realkreditinstitutter		15.464.334	16.670.060
Gældsbrief		3.465.000	3.465.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	18.929.334	20.135.060
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	805.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		755.310	712.557
Anden gæld		502.401	767.554
Kortfristede gældsforpligtelser		2.062.711	1.480.111
Gældsforpligtelser i alt		20.992.045	21.615.171
Passiver i alt		26.531.090	26.845.139
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	149.716	509.162
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.509</u>	<u>2.491</u>
	<u>152.225</u>	<u>511.653</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	42.753	23.074
Andre finansielle omkostninger	<u>844.581</u>	<u>546.694</u>
	<u>887.334</u>	<u>569.768</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>96.938</u>	<u>127.992</u>
	<u>96.938</u>	<u>127.992</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2016		<u>28.354.295</u>
Kostpris 30. juni 2017		<u>28.354.295</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016		<u>2.186.500</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017		<u>2.186.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017		<u>26.167.795</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendommen er værdireguleret fra kostpris til anslået dagsværdi, kr. 26.167.795 pr. 30. juni 2017. Der er ikke 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 6,39% 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 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.670.060	16.269.334	805.000	12.645.000
Gældsbrief	3.465.000	3.465.000	0	0
	20.135.060	19.734.334	805.000	12.645.000

Noter

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor K/S Mønten 3. Selvskyldnerkautionen er beregnet til kr. 411.870.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sonath ApS. Som helejet datterselskab til administrationsselskabet 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.

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.