

Torvegade 16
DK-6600 Vejen

Tlf. 76 96 33 66
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

Phima Ejendomme ApS
Fabriksvej 15, 6580 Vamdrup

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 30 27 42 02

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

Ejner Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Phima Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 31. maj 2017

Direktion

Ejner Iversen
Direktør

Ejner Iversen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Phima Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Phima Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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.

Vejen, den 31. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Phima Ejendomme ApS
Fabriksvej 15
6580 Vamdrup

CVR-nr.: 30 27 42 02
Stiftet: 15. februar 2007
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Direktion

Ejner Iversen, Egevangenget 58, 6640 Lunderskov, Direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvegade 16
6600 Vejen

Bankforbindelse

Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1 - 3, 1780 København V

Modervirksomhed

Phima Holding ApS

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2017, kl. 17.00, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 384.764 kr. mod 321.899 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 83.240 kr. mod 74.362 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Phima Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter med fradrag af merværdiafgift som vedrører året.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraxis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Phima Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	384.764	321.899
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-114.102	-88.671
Driftsresultat	270.662	233.228
Andre finansielle indtægter	371	0
1 Andre finansielle omkostninger	-163.965	-136.139
Resultat før skat	107.068	97.089
2 Skat af årets resultat	-23.828	-22.727
Årets resultat	83.240	74.362
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	83.240	74.362
Disponeret i alt	83.240	74.362

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	5.517.685	5.026.983
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.517.685</u>	<u>5.026.983</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.517.685</u>	<u>5.026.983</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.403
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	28.161	51.477
	Andre tilgodehavender	66.248	0
	Periodeafgrænsningsposter	11.820	11.627
	Tilgodehavender i alt	<u>106.229</u>	<u>64.507</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.756</u>	<u>58.623</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>118.985</u>	<u>123.130</u>
	Aktiver i alt	<u>5.636.670</u>	<u>5.150.113</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	117.390	34.150
	Egenkapital i alt	<u>242.390</u>	<u>159.150</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	199.147	147.331
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>199.147</u>	<u>147.331</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.749.164	2.895.454
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.749.164</u>	<u>2.895.454</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	150.075	150.201
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.083	10.862
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.191.811	1.648.293
	Anden gæld	87.000	138.822
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.445.969</u>	<u>1.948.178</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.195.133</u>	<u>4.843.632</u>
	Passiver i alt	<u>5.636.670</u>	<u>5.150.113</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	81.071	64.177
Andre renteomkostninger	82.894	71.962
	<u>163.965</u>	<u>136.139</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-28.161	-7.735
Årets regulering af udskudt skat	51.816	28.601
Regulering af tidligere års skat	173	1.861
	<u>23.828</u>	<u>22.727</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	5.484.283	4.223.403
Tilgang i årets løb	604.804	1.260.880
Kostpris ultimo	<u>6.089.087</u>	<u>5.484.283</u>
Af- og nedskrivninger primo	-457.300	-368.629
Årets afskrivninger	-114.102	-88.671
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-571.402</u>	<u>-457.300</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.517.685</u>	<u>5.026.983</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	34.150	-40.212
Årets overførte overskud eller underskud	83.240	74.362
	<u>117.390</u>	<u>34.150</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	150.075	2.217.681	2.899.241	3.045.655
Deposita	87.000	0	87.000	87.000
	<u>237.075</u>	<u>2.217.681</u>	<u>2.986.241</u>	<u>3.132.655</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.985 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.518 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld samt for bankgæld for Lobe ApS som pr. 31. december 2016 udgjorde 832 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Phima Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrations-selskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.”

Ejner Holm Iversen

Direktør

På vegne af: Phima Ejendomme

Serienummer: PID:9208-2002-2-968184964396

IP: 93.191.152.229

2017-06-06 07:56:12Z

NEM ID 

Henrik Esmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213

IP: 77.233.240.146

2017-06-06 09:39:36Z

NEM ID 

Ejner Holm Iversen

Dirigent

På vegne af: Phima Ejendomme

Serienummer: PID:9208-2002-2-968184964396

IP: 93.191.152.229

2017-06-07 06:09:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0L552-56NKJ-IATK8-U6EAC-AOMET-2LLZO

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>