

Phima Ejendomme ApS
Fabriksvej 15, 6580 Vamdrup

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 30 27 42 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

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 2017

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 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 2018

Direktion

Ejner Iversen
Direktør

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 2017 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 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27728

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
10. 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 2018, kl. 15.30, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendome..

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 326 t.kr. mod 385 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -27 t.kr. mod 83 t.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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommenes driftsudgifter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommenes driftsudgifter omfatter omkostninger til ejendomsskatter, ejendomsforsikringer samt vedligeholdelse på ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder rente samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	325.815	384.764
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-122.506	-114.102
Resultat før finansielle poster	203.309	270.662
Andre finansielle indtægter	0	371
Øvrige finansielle omkostninger	-238.083	-163.965
Resultat før skat	-34.774	107.068
Skat af årets resultat	7.901	-23.828
Årets resultat	-26.873	83.240
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	83.240
Disponeret fra overført resultat	-26.873	0
Disponeret i alt	-26.873	83.240

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	5.524.429	5.517.685
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.524.429</u>	<u>5.517.685</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.524.429</u>	<u>5.517.685</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	34.321	28.161
	Andre tilgodehavender	0	66.250
	Periodeafgrænsningsposter	12.775	11.820
	Tilgodehavender i alt	<u>47.096</u>	<u>106.231</u>
	Likvide beholdninger	<u>69.618</u>	<u>12.756</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>116.714</u>	<u>118.987</u>
	Aktiver i alt	<u>5.641.143</u>	<u>5.636.672</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	90.516	117.390
	Egenkapital i alt	<u>215.516</u>	<u>242.390</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	225.667	199.147
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>225.667</u>	<u>199.147</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.607.272	2.749.164
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.607.272</u>	<u>2.749.164</u>
4	Gældsforpligtelser	232.842	237.075
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	17.083
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.311.215	2.191.811
	Anden gæld	38.631	2
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.592.688</u>	<u>2.445.971</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.199.960</u>	<u>5.195.135</u>
	Passiver i alt	<u>5.641.143</u>	<u>5.636.672</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
6 Eventualposter			

Noter

	2017	2016		
1. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	6.089.086	5.484.283		
Tilgang i årets løb	129.251	604.804		
Kostpris ultimo	6.218.337	6.089.087		
Af- og nedskrivninger primo	-571.402	-457.300		
Årets afskrivninger	-122.506	-114.102		
Af- og nedskrivninger ultimo	-693.908	-571.402		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.524.429	5.517.685		
2. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
Anpartskapitalen består af 125 anpartar a 1.000 kr. og multipla heraf.				
3. Overført resultat				
Overført resultat primo	117.389	34.150		
Årets overførte overskud eller underskud	-26.873	83.240		
	90.516	117.390		
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2017	Gæld i alt 31/12 2016
Gæld til realkreditinstitutter	145.842	2.056.345	2.753.116	2.899.241
Deposita	87.000	0	87.000	87.000
	232.842	2.056.345	2.840.116	2.986.241
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.835 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.525 t.kr.				

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i Lobe ApS på 21 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er 1.897 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er 1.897 t.kr.

6. 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 kildeskatte 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 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-968184964396

IP: 93.191.152.229

2018-06-12 07:46:45Z

NEM ID 

Henrik Esmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213

IP: 77.233.240.146

2018-06-12 08:05:46Z

NEM ID 

Ejner Holm Iversen

Dirigent

På vegne af: PHIMA Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-968184964396

IP: 93.191.152.229

2018-06-12 08:22:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4QKXB-XVIJ7-8304B-MJK7S-DQQZN-MI2FD

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>