

PHT EJENDOMMEN ApS

Snåstrupvej 7
8462 Harlev J

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

12/10/2016

Per Henrik Thygesen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PHT EJENDOMMEN ApS Snåstrupvej 7 8462 Harlev J
	CVR-nr: 31591562 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
Bankforbindelse	Nykredit Domkirkepladsen 1 8100 Århus C
Revisor	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for PHT Ejendommen ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev, den 10/10/2016

Direktion

Per Henrik Thygesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PHT EJENDOMMEN ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PHT EJENDOMMEN ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Risskov, 10/10/2016

Tore Christensen
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 31574994

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i ejendomme, herunder udlejning af ejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende, der forventes et resultat på samme niveau næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder ud over ovennævnte, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som nu som en særskilt post under egenkapitalen, mod tidligere, hvor forventet udbetalt udbytte var indregnet som en forpligtelse i balancen.

Praksisændringerne påvirker ikke årets resultat eller balancesummen. Egenkapitalen forøges med årets forventede udbytte og den kortfristede gæld reduceres tilsvarende. Sammenligningstal er ændret i henhold til praksisændringen.

Ændringer af årsregnskabsloven med virkning pr. 31.12.2015 er anvendt, for så vidt angår indregning af gæld relateret til investeringsejendomme. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Dagsværdien fra sidste år er anvendt som ny kostpris.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af årets huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og sociale bidrag vedrørende selskabets personale samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendom omfatter årets op- og nedskrivninger samt tilbageførsel af tidligere års opskrivninger på solgte investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den samlede dagværdiregulering på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning/ nedskrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til ”overført resultat” under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Biler 5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregningen af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning med moderselskabet. Datterselskabet indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår be-stemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Moderselskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014-2016. 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles amortiseret kostpris.

Modtaget forudbetalinger fra kunder

Modtaget forudbetaling fra kunder omfatter forudbetalt husleje og huslejedepositum.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		1.748.313	1.411.704
Personaleomkostninger	1	-889.994	-1.248.201
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-23.317	83.265
Resultat af ordinær primær drift		835.002	246.768
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	297.427
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		121.269	71.642
Andre finansielle indtægter		423	1.354
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-193.269	-158.943
Andre finansielle omkostninger		-240.808	-345.730
Ordinært resultat før skat		522.617	112.518
Skat af årets resultat	2	-116.578	3.846
Årets resultat		406.039	116.364
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		125.000	0
Overført resultat		281.039	116.364
I alt		406.039	116.364

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		28.219.363	28.219.363
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		67.263	90.580
Materielle anlægsaktiver i alt	3	28.286.626	28.309.943
Anlægsaktiver i alt		28.286.626	28.309.943
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.649.453	1.969.926
Tilgodehavende skat		0	17.293
Andre tilgodehavender		70.000	70.000
Tilgodehavender i alt		5.719.453	2.057.219
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.086	10.710
Værdipapirer og kapitalandele i alt		7.086	10.710
Likvide beholdninger		317.903	69.098
Omsætningsaktiver i alt		6.044.442	2.137.027
Aktiver i alt		34.331.068	30.446.970

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	4	500.000	500.000
Overført resultat		14.005.175	13.724.136
Forslag til udbytte		125.000	0
Egenkapital i alt		14.630.175	14.224.136
Hensættelse til udskudt skat		4.599.493	4.270.820
Hensatte forpligtelser i alt		4.599.493	4.270.820
Gæld til realkreditinstitutter		8.550.641	5.583.781
Deposita		411.250	411.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	8.961.891	5.995.031
Gæld til realkreditinstitutter		531.015	346.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.181	58.899
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.935.992	4.743.182
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		643.129	780.963
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.192	27.939
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.139.509	5.956.983
Gældsforpligtelser i alt		15.101.400	11.952.014
Passiver i alt		34.331.068	30.446.970

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	851.202	1.212.893
Pensionsbidrag	15.380	15.125
Andre omkostninger til social sikring	23.412	20.183
	889.994	1.248.201

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	-212.095	-17.293
Ændring af udskudt skat	328.673	13.447
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	116.578	-3.846

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	18.282.451	582.027
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	18.282.451	582.027
Opskrivninger primo	9.936.912	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	9.936.912	0
Af- og nedskrivning primo	0	-491.447
Årets afskrivning	0	-23.317
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-514.764
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.219.363	67.263

4. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. Kapitalandelene er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste fem år.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.081.656	531.015	8.550.641	6.614.000
	9.081.656	531.015	8.550.641	6.614.000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 01.08.2012 udlejet servicestationen til Statoil Fuel and Retail A/S. Lejemålet er uopsigelig for både lejer og udlejer frem til 01.08.2032

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for PHT Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Virksomheden har påtaget sig følgende kontraktlig forpligtigelse:

Operationel leasingforpligtigelse, ydelse pr. år 2 år incl. moms 217.000 kr.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger:

Udover pant for prioritetsgæld, er der i ejendommen Framlev Korsvej 10, 8462 Harlev J, med en bogført værdi på 28.219.363 kr., tinglyst ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr., der er stillet til sikkerhed for selskabets mellemværende med Nykredit Bank.

Sikkerhedsstillelser:

Nykredit Bank har sikkerhed i værdipapirsdepot, med en værdi pr. 30. juni 2016 på 7.086 kr.