

PH Invest Nakskov ApS

Tårsvej 249
4900 Nakskov

CVR-nr. 34088128

Årsrapport for 2015

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. april 2016



Per Allan Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for PH Invest Nakskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 15. april 2016

Direktion



Per Allan Hansen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i PH Invest Nakskov ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for PH Invest Nakskov ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Maribo, den 15. april 2016

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038


Thomas Henckel
Statsautoriseret revisor


Knud Engberg
Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PH Invest Nakskov ApS Tårsvej 249 4900 Nakskov
CVR-nr.	34088128
Stiftelsesdato	31. december 2011
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Per Allan Hansen
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Langgade 10 4800 Nykøbing F

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje aktier i BAR2 A/S, Nakskov samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for PH Invest Nakskov ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med

Anvendt regnskabspraksis

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		46.079	52.015
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.700	-19.700
Andre driftsomkostninger		-54.356	-44.442
Driftsresultat		-27.977	-12.127
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		535.541	615.524
Finansielle omkostninger	1	-34.159	-31.058
Resultat før skat		473.405	572.339
Årets resultat		473.405	572.339
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		99.800	98.000
Udloddet aconto udbytte		0	241.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		335.541	215.524
Overført resultat		38.064	17.215
		473.405	572.339

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	1.051.419	1.071.119
Materielle anlægsaktiver		1.051.419	1.071.119
Kapitalandele i associerede virksomheder	3, 4	2.935.810	2.600.269
Finansielle anlægsaktiver		2.935.810	2.600.269
Anlægsaktiver		3.987.229	3.671.388
Likvide beholdninger		3.155	4.157
Omsætningsaktiver		3.155	4.157
Aktiver		3.990.384	3.675.545

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.815.810	2.480.269
Overført resultat		60.602	22.537
Foreslået udbytte		99.800	98.000
Egenkapital	5	3.056.212	2.680.806
Gæld til realkreditinstitutter		632.894	637.934
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		180.099	149.048
Anden gæld		57.554	60.332
Langfristede gældsforpligtelser	6	870.547	847.314
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		48.000	48.000
Anden gæld		15.625	15.625
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	83.800
Kortfristede gældsforpligtelser		63.625	147.425
Gældsforpligtelser		934.172	994.739
Passiver		3.990.384	3.675.545
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	34.159	31.058
	34.159	31.058
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.090.819	1.090.819
Kostpris ultimo	1.090.819	1.090.819
Af- og nedskrivninger primo	-19.700	0
Årets afskrivninger	-19.700	-19.700
Af- og nedskrivninger ultimo	-39.400	-19.700
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.051.419	1.071.119

3. Oplysninger om kapitalandele i associerede virksomheder*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Bar2 A/S	Nakskov	20,00	14.679.052	2.677.705
			14.679.052	2.677.705

4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	120.000	120.000
Kostpris ultimo	120.000	120.000
Opskrivninger primo	2.480.269	2.264.745
Udloddet udbytte tidligere år	-200.000	-400.000
Årets resultat	535.541	615.524
Opskrivninger ultimo	2.815.810	2.480.269
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.935.810	2.600.269

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs	Reserve for nettoopskrivning	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	80.000	0	2.480.269	22.538	98.000	2.680.807
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	0	0	-98.000	-98.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	335.541	38.064	99.800	473.405
	80.000	0	2.815.810	60.602	99.800	3.056.212

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

Noter

2015

2014

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	632.894	5.000	605.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	180.099	40.000	0
Anden gæld	57.554	3.000	42.000
	870.547	48.000	647.000

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditgæld er der givet pant i fast ejendom t.kr. 650, hvis bogførte værdi pr. 31.12.2015 udgør kr. 1.051.419. Der er derudover tinglyst et ejerpantebrev t.kr. 270, for mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for fælleslån i ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev, nominelt t.kr. 30.