

## PH Invest Nakskov ApS

Tårsvej 249  
4900 Nakskov

CVR-nr. 34088128

## Årsrapport for 2016

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. april 2017

Per Allan Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                       | 3  |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                  | 5  |
| Ledelsesberetning                       | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                | 7  |
| Resultatopgørelse                       | 10 |
| Balance                                 | 11 |
| Noter                                   | 13 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 11. april 2017

**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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Maribo, den 11. april 2017

**aage maagensen**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 12901038

  
Thomas Henckel  
Statsautoriseret revisor

  
Knud Engberg  
Registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | PH Invest Nakskov ApS<br>Tårsvej 249<br>4900 Nakskov   |
| CVR-nr.              | 34088128   |
| Stiftelsesdato       | 31. december 2011  |
| Hjemsted             | Lolland  |
| Regnskabsår          | 1. januar 2016 - 31. december 2016   |
| <b>Direktion</b>     | Per Allan Hansen   |
| <b>Revisor</b>       | aage maagensen<br>statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>C. E. Christiansens Vej 56<br>4930 Maribo<br>CVR-nr.: 12901038 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit Bank A/S<br>Langgade 10<br>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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### 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 til 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%        |

## Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå 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 år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                          |      | <b>51.409</b>  | <b>46.079</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver      |      | -19.700        | -19.700        |
| Andre driftsomkostninger                               |      | -40.717        | -54.356        |
| <b>Driftsresultat</b>                                  |      | <b>-9.008</b>  | <b>-27.977</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder  |      | 651.983        | 535.541        |
| Finansielle omkostninger                               | 1    | -19.283        | -34.159        |
| <b>Resultat før skat</b>                               |      | <b>623.692</b> | <b>473.405</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                  |      | <b>623.692</b> | <b>473.405</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                 |      |                |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen        |      | 101.200        | 99.800         |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |      | 351.983        | 335.541        |
| Overført resultat                                      |      | 170.509        | 38.064         |
| <b>Resultatdisponering</b>                             |      | <b>623.692</b> | <b>473.405</b> |

**Balance 31. december 2016**

|  | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                           |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                      | 2    | 1.031.719        | 1.051.419        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          |      | <u>1.031.719</u> | <u>1.051.419</u> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 3, 4 | 3.287.793        | 2.935.810        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         |      | <u>3.287.793</u> | <u>2.935.810</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |      | <u>4.319.512</u> | <u>3.987.229</u> |
| Udskudte skatteaktiver                   | 5    | 0                | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |      | <u>0</u>         | <u>0</u>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |      | <u>40.500</u>    | <u>3.155</u>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |      | <u>40.500</u>    | <u>3.155</u>     |
| <b>Aktiver</b>                           |      | <u>4.360.012</u> | <u>3.990.384</u> |

**Balance 31. december 2016**

|   | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 80.000           | 80.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode                  |      | 3.167.793        | 2.815.810        |
| Overført resultat   |      | 231.112          | 60.602           |
| Udbytte for regnskabsåret   |      | 101.200          | 99.800           |
| <b>Egenkapital</b>  | 6    | <b>3.580.105</b> | <b>3.056.212</b> |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 627.618          | 632.894          |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt   |      | 0                | 180.099          |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 52.680           | 57.554           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 7    | <b>680.298</b>   | <b>870.547</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 9.000            | 48.000           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 16.055           | 15.625           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 74.554           | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>99.609</b>    | <b>63.625</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>779.907</b>   | <b>934.172</b>   |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>4.360.012</b> | <b>3.990.384</b> |
| Eventualforpligtelser   | 8    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 9    |                  |                  |

## Noter

|   | 2016             | 2015                 |
|---|------------------|----------------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>                                |                  |                      |
| Andre finansielle omkostninger                                    | 19.283           | 34.159               |
|   | <b>19.283</b>    | <b>34.159</b>        |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                                     |                  |                      |
| Kostpris primo  | 1.090.819        | 1.090.819            |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>1.090.819</b> | <b>1.090.819</b>     |
| Af- og nedskrivninger primo                                       | -39.400          | -19.700              |
| Årets afskrivninger   | -19.700          | -19.700              |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                               | <b>-59.100</b>   | <b>-39.400</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                               | <b>1.031.719</b> | <b>1.051.419</b>     |
| <b>3. Oplysninger om kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                  |                      |
| <i>Associerede virksomheder</i>                                   |                  |                      |
| <b>Navn</b>   | <b>Hjemsted</b>  | <b>Ejerandel i %</b> |
| BAR2 A/S  | Nakskov          | 20,00                |
|   |                  | <b>Egenkapital</b>   |
|   |                  | 16.438.966           |
|   |                  | <b>16.438.966</b>    |
|   |                  | <b>Resultat</b>      |
|   |                  | 3.259.915            |
|   |                  | <b>3.259.915</b>     |
| <b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>                |                  |                      |
| Kostpris primo  | 120.000          | 120.000              |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>120.000</b>   | <b>120.000</b>       |
| Opskrivninger primo   | 2.815.810        | 2.480.269            |
| Udloddet udbytte tidligere år                                     | -300.000         | -200.000             |
| Årets resultat  | 651.983          | 535.541              |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                                       | <b>3.167.793</b> | <b>2.815.810</b>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                               | <b>3.287.793</b> | <b>2.935.810</b>     |
| <b>5. Udskudte skatteaktiver</b>                                  |                  |                      |

Negativ udskudt skat udgør t.kr. 23. Aktivet, der hidrører fra fremførselsberettiget negativ indkomst, er ikke indregnet som aktiv.

## Noter

2016

2015

**6. Egenkapitalopgørelse**

|                                       | Virksomhedskapital | Reserve for nettoopskrivning | Overført resultat | Forslag til udbytte | I alt            |
|---------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Egenkapital primo                     | 80.000             | 2.815.810                    | 60.602            | 99.800              | 3.056.212        |
| Udbetalt udbytte fra sidste år        | 0                  | 0                            | 0                 | -99.800             | -99.800          |
| Forslag til årets resultatdisponering | 0                  | 351.983                      | 170.510           | 101.200             | 623.693          |
|                                       | <b>80.000</b>      | <b>3.167.793</b>             | <b>231.112</b>    | <b>101.200</b>      | <b>3.580.105</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 627.618            | 5.000                 | 605.000            |
| Anden gæld                     | 52.680             | 4.000                 | 37.000             |
|                                | <b>680.298</b>     | <b>9.000</b>          | <b>642.000</b>     |

**8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for realkreditgæld er der givet pant i fast ejendom t.kr. 650, hvis bogførte værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 1.032. 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.