Tlf.: 75 24 61 66
olgod@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 2
DK-6870 Ølgod
CVR-nr. 20 22 26 70

PH EJENDOMME HINNERUP APS

C/O ANDERSEN, HAARDALEN 7, 8382 HINNERUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. juni 2019

_____
Per Søndergaard Andersen

CVR-NR. 35 66 88 29

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PH Ejendomme Hinnerup ApS c/o Andersen Haardalen 7 8382 Hinnerup	
	CVR-nr.:	35 66 88 29
	Stiftet:	24. februar 2014
	Hjemsted:	Favrskov Kommune
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Per Søndergaard Andersen	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod	
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 8-16 8600 Silkeborg	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for PH Ejendomme Hinnerup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 29. maj 2019

Direktion:

_____

Per Søndergaard Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i PH Ejendomme Hinnerup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PH Ejendomme Hinnerup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Ølgod, den 29. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17402

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter fire ejerlejligheder.

Indregning og måling af investeringsejendomme
Selskabets erhvervs- og beboelsesejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udgør 193.278 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 2.450.226 kr. og en egenkapital på 688.082 kr.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		**100.170**	**95**
Af- og nedskrivninger		0	-4
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		150.000	0
DRIFTSRESULTAT		**250.170**	**91**
Andre finansielle omkostninger		-1.748	0
RESULTAT FØR SKAT		**248.422**	**91**
Skat af årets resultat	1	-55.144	-15
ÅRETS RESULTAT		**193.278**	**76**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat	193.278	76
I ALT	**193.278**	**76**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme		2.350.000	1.750
Materielle anlægsaktiver	2	**2.350.000**	**1.750**
ANLÆGSAKTIVER		**2.350.000**	**1.750**
Andre tilgodehavender		0	6
Tilgodehavender		**0**	**6**
Likvide beholdninger		**100.226**	**92**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**100.226**	**98**
AKTIVER		**2.450.226**	**1.848**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anpartskapital		50.000	50
Overført overskud		638.082	445
EGENKAPITAL	3	**688.082**	**495**
Hensættelse til udskudt skat		150.000	118
HENSATTE FORPLIGTELSER		**150.000**	**118**
Banklån		0	17
Langfristede gældsforpligtelser	4	**0**	**17**
Kortfristet del af langfristet gæld	4	0	30
Gæld, associerede virksomheder		1.335.000	935
Selskabsskat		23.144	7
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		195.000	195
Anden gæld		59.000	51
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.612.144**	**1.218**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**1.612.144**	**1.235**
PASSIVER		**2.450.226**	**1.848**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Medarbejderforhold	6

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Skat af årets resultat			**1**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	23.144	7	
Regulering af udskudt skat	32.000	8	
	55.144	**15**	

Materielle anlægsaktiver **2**

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	1.195.383
Tilgang	450.000
Kostpris 31. december 2018	**1.645.383**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018	554.617
Årets værdireguleringer	150.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018	**704.617**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**2.350.000**

Dagsværdi for boligejendomme.
Boligejendommene består af 3 stk. 1-værelses og 3 stk. 2-værelses ejerlejligheder i Randers.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 167 tkr. samlet set for de 6 lejemål, hvilket bygger på en årlig huslejestigning på 0,5% og konstante driftsomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,5% er lidt højere end det generelle afkastkrav i følge "Colliers MarkedsPULS" for ejendomme i Midt- og Nordjylland. Det er vurderet, at afkastkravet er markedskonform under hensyntagen til lejlighedernes beliggenhed og indretning.

NOTER

Note

Egenkapital 3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	444.804	494.804
Forslag til resultatdisponering		193.278	193.278
Egenkapital 31. december 2018	**50.000**	**638.082**	**688.082**

Langfristede gældsforpligtelser 4

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Banklån	0	0	0	46.940	30.000
	0	**0**	**0**	**46.940**	**30.000**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Nom. 500.000 kr. ejerpantebrev Skelvangsvej 165, 2. th.
Nom. 15.000 kr. ejerpantebrev til Ejerforeningen Skelvangsvej 155-177, løbenr. 3567-67
Nom. 15.000 kr. ejerpantebrev til Ejerforeningen Platanvej 34-46, løbenr. 55365-67
Nom. 26.000 kr. ejerpantebrev til Ejerforeningen Platanvej 34-46, løbenr. 14196-67
Nom. 5.000 kr. ejerpantebrev til Ejerforeningen Skelvangsvej 155-171, løbenr. 8170-67
Nom. 10.000 kr. ejerpantebrev til Ejerforeningen Skelvangsvej 155-171, løbenr. 11366-67
Nom. 15.000 kr. ejerpantebrev til Ejerforeningen Skelvangsvej 155-171, løbenr. 9870-67
Nom. 10.000 kr. ejerpantebrev til Ejerforeningen Platanparken, Afd. III, løbenr. 17358-67

Medarbejderforhold 6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PH Ejendomme Hinnerup ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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

Skat
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
Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.
Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Skyldig skat og udskudt skat
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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.