



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juni 2018

Per Søndergaard Andersen

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
	Telefon: 86 91 10 99
	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 15. maj 2018

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 2017 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 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 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 15. maj 2018

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 investerings-ejendomme. 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 76.026 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 1.846.930 kr. og en egenkapital på 494.804 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	2017 kr.	2016 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		96.337	-21
Af- og nedskrivninger.....		-4.466	-12
DRIFTSRESULTAT		91.871	-33
Andre finansielle omkostninger.....		-475	-6
RESULTAT FØR SKAT		91.396	-39
Skat af årets resultat.....	1	-15.370	8
ÅRETS RESULTAT		76.026	-31
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		76.026	-31
I ALT		76.026	-31

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme.....		1.750.000	1.195
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.750.000	1.195
ANLÆGSAKTIVER.....		1.750.000	1.195
Udskudte skatteaktiver.....		0	13
Andre tilgodehavender.....		6.463	0
Tilgodehavender.....		6.463	13
Likvide beholdninger.....		90.467	44
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		96.930	57
AKTIVER.....		1.846.930	1.252

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		444.804	-64
EGENKAPITAL.....	3	494.804	-14
Hensættelse til udskudt skat.....		118.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		118.000	0
Banklån.....		16.940	42
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	16.940	42
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	30.000	54
Gæld, associerede virksomheder.....		935.000	935
Selskabsskat.....		6.886	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		195.000	195
Anden gæld.....		50.300	40
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.217.186	1.224
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.234.126	1.266
PASSIVER.....		1.846.930	1.252
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.886	0	
Regulering af udskudt skat.....	8.484	-8	
	15.370	-8	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		1.207.200	
Praksisændring.....		-11.817	
Kostpris 31. december 2017.....		1.195.383	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		11.817	
Praksisændring.....		-11.817	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		0	
 Årets værdireguleringer.....		554.617	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		554.617	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		1.750.000	

Dagsværdi for boligejendomme.

Boligejendommene består af 4 1-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 132 tkr. samlet set for de 4 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 31. december 2016.....		50.000	-63.823	-13.823	
Praksisændringer.....			432.601	432.601	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017.....		50.000	368.778	418.778	
Forslag til årets resultatdisponering.....			76.026	76.026	
Egenkapital 31. december 2017.....		50.000	444.804	494.804	
 Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	96.440	46.940	30.000	0	
	96.440	46.940	30.000	0	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Nom. 500.000 kr. ejerpantebrev til Jyske Bank A/S					
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					
 Medarbejderforhold					6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2016: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PH Ejendomme Hinnerup ApS for 2017 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, bortset fra følgende ændringer.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Investeringsejendomme indregnes fra 1. januar 2017 til dagsværdi.

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.

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.