



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. maj 2017

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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 9. maj 2017

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 2016 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 9. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -30.748 kr., hvilket er mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 1.251.867 kr. og en egenkapital på -13.823 kr.

Selskabet har dermed tabt hele selskabskapitalen og er omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Ledelsen forventer selskabskapitalen reetableret ved egen indtjening.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske og henviser til note i årsregnskabet.

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	2016 kr.	2015 tkr.
BRUTTOTAB		-20.117	-18
Af- og nedskrivninger.....		-11.817	0
DRIFTSRESULTAT		-31.934	-18
Andre finansielle omkostninger.....		-6.314	-11
RESULTAT FØR SKAT		-38.248	-29
Skat af årets resultat.....	1	7.500	3
ÅRETS RESULTAT		-30.748	-26
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-30.748	-26
I ALT		-30.748	-26

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme.....		1.195.383	606
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.195.383	606
ANLÆGSAKTIVER.....		1.195.383	606
Udskudte skatteaktiver.....		12.500	5
Tilgodehavender.....		12.500	5
Likvide beholdninger.....		43.984	22
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		56.484	27
AKTIVER.....		1.251.867	633

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		-63.823	-33
EGENKAPITAL.....	3	-13.823	17
Banklån.....		42.440	172
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	42.440	172
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	54.000	8
Gæld, associerede virksomheder.....		935.000	290
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		195.000	130
Anden gæld.....		39.250	16
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.223.250	444
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.265.690	616
PASSIVER.....		1.251.867	633
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	-7.500	-3	
	-7.500	-3	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		606.920	
Tilgang.....		600.280	
Kostpris 31. december 2016.....		1.207.200	
Årets afskrivninger		11.817	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		11.817	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		1.195.383	
Skelvangsvej 165, 2. th., værdi	298.891 kr.		
Skelvangsvej 167, st.tv., værdi	298.631 kr.		
Skelvangsvej 169, 1.th., værdi	298.971 kr.		
Platanvej 42, st.th., værdi	298.891 kr.		
 Egenkapital			3
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	50.000	-33.075	16.925
Forslag til årets resultatdisponering.....		-30.748	-30.748
Egenkapital 31. december 2016.....	50.000	-63.823	-13.823
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Banklån.....	180.000	96.440	54.000
	180.000	96.440	54.000
			Restgæld efter 5 år
			0
			0
 Eventualposter mv.			5
Ingen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
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. 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			

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****7**

Selskabet er omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens §119.

Det er ledelsens forventning, at drift og aktivitetsniveau kan udvikles i et omfang, så selskabet kan blive overskudsgivende indenfor få år, ligesom ledelsen forventer vækst herefter.

Ledelsen forventer således, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Selskabet forventer, at dette vil ske.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2015: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PH Ejendomme Hinnerup ApS for 2016 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	25-30 %

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

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 nettosalgpris 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.

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.