



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. juni 2020

---

Per Søndergaard Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Per Søndergaard Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Ravnsøvej 52 8240 Risskov

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 5. maj 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 5. maj 2020

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 9 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 167.582 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 3.364.131 kr. og en egenkapital på 855.664 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	2019 kr.	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>147.805</b>	<b>100</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.140	150
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>247.945</b>	<b>250</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-32.595	-2
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>215.350</b>	<b>248</b>
Skat af årets resultat.....	1	-47.768	-55
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>167.582</b>	<b>193</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		167.582	193
<b>I ALT</b> .....		<b>167.582</b>	<b>193</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		3.246.000	2.350
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.246.000	2.350
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.246.000</b>	<b>2.350</b>
Likvide beholdninger.....		118.131	101
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>118.131</b>	<b>101</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.364.131</b>	<b>2.451</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		805.664	638
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>855.664</b>	<b>688</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		166.000	150
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>166.000</b>	<b>150</b>
Banklån.....		630.099	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>630.099</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	45.000	0
Gæld, associerede virksomheder.....		1.335.000	1.335
Selskabsskat.....		31.768	23
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		195.000	195
Anden gæld.....		105.600	60
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.712.368</b>	<b>1.613</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.342.467</b>	<b>1.613</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.364.131</b>	<b>2.451</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	31.768	23	
Regulering af udskudt skat.....	16.000	32	
	<b>47.768</b>	<b>55</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2019.....	1.645.383	
Tilgang.....	795.860	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>2.441.243</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	704.617	
Årets værdireguleringer.....	100.140	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>804.757</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>3.246.000</b>	

Skelvangsvej 165, 2. th. anskaffet i 2014 til 303.460 kr.  
 Skelvangsvej 167, st.tv. anskaffet i 2016 til 298.780 kr.  
 Skelvangsvej 169, 1.th. anskaffet i 2016 til 301.500 kr.  
 Platanvej 42, st.th. anskaffet i 2015 til 303.460 kr.  
 Platanvej 73 st. mf. anskaffet i 2018 til 234.720 kr.  
 Platanvej 52 2. mf. anskaffet i 2018 til 220.000 kr.  
 Skelvangsvej 161, 3.mf anskaffet i 2019 til 281.320 kr.  
 Platanvej 49, 2. mf anskaffet i 2019 til 254.910 kr.  
 Platanvej 59, 2. mf anskaffet i 2019 til 254.910 kr.

**Dagsværdi for boligejendomme.**

Boligejendommene består af 4 stk. 1-værelses og 5 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.

Ved en ændring i afkastkravet på +/- 0,5% vil værdien ændres med - 132 tkr./ + 370 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5% 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
<b>Egenkapital</b>						<b>3</b>
			Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			50.000	638.082	688.082	
Forslag til resultatdisponering.....				167.582	167.582	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>			<b>50.000</b>	<b>805.664</b>	<b>855.664</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>4</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Banklån.....	675.099	45.000	450.000	0	0	
	<b>675.099</b>	<b>45.000</b>	<b>450.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>5</b>
Nom. 230.000 kr. ejerpantebrev Skelvangsvej 165, 2. th. til Handelsbanken						
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. 500.000 kr. ejerpantebrev Platanvej 42, st. th.						
Nom. 230.000 kr. ejerpantebrev Skelvangsvej 167, st.tv, til Handelsbanken						
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. 230.000 kr. ejerpantebrev Skelvangsvej 169, 1. th. til Handelsbanken						
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						
Nom. 5.000 kr. ejerpantebrev til Ejerforeningen Skelvangsvej 155-171, løbenr. 16395-67						
Nom. 10.000 kr. ejerpantebrev til Ejerlejlighedsforeningen, løbenr. 501169-67						
Nom. 5.000 kr. ejerpantebrev til Ejerlejlighedsforeningen, løbenr. 16797-67						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:						
1 (2018: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PH Ejendomme Hinnerup ApS for 2019 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 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

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 salgskomkostninger 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 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.