



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**  
**THORNBÆKS ALLÉ 24, 8270 HØJBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. juli 2022

---

Per Søndergaard Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	PH Ejendomme Hinnerup ApS Thornbæks Allé 24 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 35 66 88 29 Stiftet: 24. februar 2014 Kommune: Favrskov Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Søndergaard Andersen
<b>Revision</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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Selskabets positive udvikling har medført, at selskabet ikke længere er omfattet af bestemmelsen i årsregnskabsloven § 135 om fritagelse for revisionspligt, hvorfor årsrapporten revideres i overensstemmelse med lovgivningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 24. juni 2022

Direktion:

---

Per Søndergaard Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i PH Ejendomme Hinnerup ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PH Ejendomme Hinnerup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ølgod, den 24. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33761

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 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 185.661 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 4.636.000 kr. og en egenkapital på 1.334.419 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	2021 kr.	2020 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>244.015</b>	<b>254</b>
Af- og nedskrivninger.....		-3.620	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		10.000	130
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>250.395</b>	<b>384</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-11.452	-8
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>238.943</b>	<b>376</b>
Skat af årets resultat.....	1	-53.282	-83
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>185.661</b>	<b>293</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		185.661	293
<b>I ALT</b> .....		<b>185.661</b>	<b>293</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		3.386.000	3.376
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.386.000</b>	<b>3.376</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.250.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.250.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.636.000</b>	<b>3.376</b>
Likvide beholdninger.....		0	293
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>293</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.636.000</b>	<b>3.669</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		1.284.419	1.099
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.334.419</b>	<b>1.149</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		196.000	194
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>196.000</b>	<b>194</b>
Banklån.....		539.553	585
Gæld til associerede virksomheder.....		1.785.000	1.335
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>2.324.553</b>	<b>1.920</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		422.022	43
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		195.000	195
Selskabsskat.....		41.282	51
Anden gæld.....		122.724	117
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>781.028</b>	<b>406</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.105.581</b>	<b>2.326</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.636.000</b>	<b>3.669</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	1.098.758	1.148.758
Forslag til resultatdisponering.....		185.661	185.661
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.284.419</b>	<b>1.334.419</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	51.282	55	
Regulering af udskudt skat.....	2.000	28	
	<b>53.282</b>	<b>83</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		2.441.243	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>2.441.243</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		934.757	
Årets værdireguleringer.....		10.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>944.757</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		 <b>3.386.000</b>	
 Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....		3.376.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		10.000	
Tekstafsnit			

*Dagsværdi for boligejendomme.*

Boligejendommene består af 4 stk. 1-værelses og 5 stk. 2-værelses ejerlejligheder i Randers.

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

Ved en ændring i afkastkravet på +/- 0,5% vil værdien ændres med - 225 tkr./ + 260 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,0% 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>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>3</b>
				Kapitalandele i associerede virksomheder	
Tilgang .....				1.250.000	
Kostpris 31. december 2021.....				1.250.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>				<b>1.250.000</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>4</b>
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Banklån.....	584.553	45.000	360.000	630.017	
Gæld til associerede virksomheder.....	1.785.000	0	1.785.000	1.335.000	
	<b>2.369.553</b>	<b>45.000</b>	<b>2.145.000</b>	<b>1.965.017</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Nom. 230.000 kr. ejerpantebrev Skelvangsvej 165, 2. th. til Handelsbanken 1011074781					
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. 1007020645					
Nom. 230.000 kr. ejerpantebrev Skelvangsvej 167, st.tv, til Handelsbanken 1011074725					
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 1011074705					
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>2021</b>	<b>2020</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PH Ejendomme Hinnerup ApS for 2021 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

### Huslejeindtægter

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.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

### 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør X år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

### 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.