

## **P.H. Ejendomme Kolding ApS**

Haderslevvej 22, st. tv.  
6000 Kolding  
CVR-nr. 38880357

## **Årsrapport 23.08.2017 - 31.12.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Hans Ole Friis Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

P.H. Ejendomme Kolding ApS  
Haderslevvej 22, st. tv.  
6000 Kolding

CVR-nr.: 38880357  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 23.08.2017 - 31.12.2018

### Direktion

Hans Ole Friis Larsen  
Preben Balle

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23.08.2017 - 31.12.2018 for P.H. Ejendomme Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 23.08.2017 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 23.08.2017 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 06.05.2019

### Direktion

Hans Ole Friis Larsen

Preben Balle

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i P.H. Ejendomme Kolding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P.H. Ejendomme Kolding ApS for regnskabsåret 23.08.2017 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 06.05.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Per Schøtt  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28663

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 220 t.kr., som ledelsen anser for at være tilfredsstillende.

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi efter standardiserede metoder, der løbende afstemmes med selskabets långivere. Der henvises til omtale i note 3. Det er ledelsens vurdering, at der ikke er særlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme, udover hvad der er sædvanligt ved investeringsejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>424.755</b>
Andre finansielle omkostninger		(142.065)
<b>Resultat før skat</b>		<b>282.690</b>
Skat af årets resultat	2	(62.876)
<b>Årets resultat</b>		<b>219.814</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000
Overført resultat		19.814
		<b>219.814</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>6.023.490</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>6.023.490</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>6.023.490</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><b>6.023.490</b></u>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		19.814
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>200.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>269.814</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.803.856</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.803.856</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	68.066
Bankgæld		83.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.806
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.536.573
Skyldig selskabsskat		62.876
Anden gæld		<u>194.773</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.949.820</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.753.676</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>6.023.490</u></b>
Personaleomkostninger	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	0	50.000
Årets resultat	0	19.814	200.000	219.814
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>19.814</b>	<b>200.000</b>	<b>269.814</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>
	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat	<u>62.876</u>
	<u>62.876</u>
	<b>Investe-</b>
	<b>rings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	<u>6.023.490</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>6.023.490</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>6.023.490</u>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,5% pr. 31.12.2018. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 382 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 451 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme beliggende i Kolding: 6 – 7%

Det normaliserede driftafkast kan opgøres således:

Boligejendomme beliggende i Kolding: 375 t.kr.

Alle ejendomme er udlejede.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdierne. Ejendomsvurderingerne er understøttet af en finansiel partner. Årets dagsværdiregulering udgør 0 t.kr.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	68.066	3.803.856	3.559.138
	<b>68.066</b>	<b>3.803.856</b>	<b>3.559.138</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 6.023 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. I princippet for opgørelsen til dagsværdi indebærer, at er for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens lejeindtægt fratrukket de til ejendommen knyttede budgetterede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med et af ledelsens vurderet afkastkrav.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.