

P.H. VIBORG EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/06/2013

Ib Rohde
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

P.H. VIBORG EJENDOMME ApS
Nellikevej 5
8800 Viborg

CVR-nr: 26936462
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED

Søndergade 1
8620 Kjellerup
CVR-nr: 30905652

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 (10. regnskabsår) for selskabet P.H.Viborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisendes redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 14/06/2013

Direktion

Palle Henriksen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

På selskabets generalforsamling blev det vedtaget, at selskabets årsregnskaber fremover ikke skal revideres. Ledelsen anser årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i P.H. VIBORG EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P.H. VIBORG EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Det er en forudsætning for selskabet fortsatte drift, at nuværende kreditfaciliteter forlænges et år, hvilket ikke er sket endnu. Vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydningen af de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kjellerup, 14/06/2013

Ib Rohde
Registreret revisor
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift/udlejning af selskabets erhvervsjendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ejendommen er sat til salg hos ejendomsmægler til en værdi svarende til det i balancen indregnede. Ledelsen er derfor overbevidst om, at den i regnskabet indregnede værdi afspejler en reel og forventelig salgspris.

Udvikling i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været mindre tilfredsstillende.

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje og alle værdier er indregnet og målt under hensyntagen til dette princip. Der henvises til de forhold, der er beskrevet i revisors påtegning om grundlag for afkræftende konklusion.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra statusdagen og frem til i dag efter vor overbevisning ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger og finansielle omkostninger ved finansiell leasing.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, er indregnet i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat er indregnet med 25 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og gældsforpligtelser. Der er dog ikke indregnet udskudt skat af eventuel fortjeneste på ejendomme jf. ejendomsavancebeskatningsloven.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P.H. Viborg Holding ApS og søsterselskabet P.H. Ejendomme II Viborg A/S.

BALANCEN

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er optaget til anskaffelsessum.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger, da de skønnes, ved normal vedligeholdelse, ikke at være udsat for nogen væsentlig værdiforringelse.

PASSIVER

Egenkapital og udbytte

Foreslået udbytte indregnes ikke som en gældsforpligtelse og indgår derfor i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Realkreditgæld er målt til pantebrevsrestgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er indregnet og målt til nominel restgæld.

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at de inden for en kortere tidsperiode vil reducere skattebetalingerne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med udgangspunkt i lovgivningen på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat udløses som aktuel skat.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttoresultat		256.026	263.599
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift		256.026	263.599
Andre finansielle indtægter		0	25.828
Øvrige finansielle omkostninger		-127.705	-131.542
Ordinært resultat før skat		128.321	157.885
Ekstraordinært resultat før skat		128.321	157.885
Skat af årets resultat		-34.450	-31.450
Årets resultat		93.871	126.435
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		93.871	126.435
I alt		93.871	126.435

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		2.885.785	2.885.785
Materielle anlægsaktiver i alt		2.885.785	2.885.785
Anlægsaktiver i alt		2.885.785	2.885.785
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		211.015	294.987
Andre tilgodehavender		0	7.240
Tilgodehavender i alt		211.015	302.227
Omsætningsaktiver i alt		211.015	302.227
AKTIVER I ALT		3.096.800	3.188.012

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Overført resultat		100.616	6.745
Egenkapital i alt	1	225.616	131.745
Hensættelse til udskudt skat		119.025	84.575
Hensatte forpligtelser i alt		119.025	84.575
Gæld til realkreditinstitutter		1.590.618	1.679.891
Kreditinstitutter i øvrigt		779.218	829.218
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.369.836	2.509.109
Gæld til realkreditinstitutter		96.231	100.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		136.423	161.325
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	83.972
Anden gæld		149.669	117.286
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		382.323	462.583
Gældsforpligtelser i alt		2.752.159	2.971.692
PASSIVER I ALT		3.096.800	3.188.012

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125000	6745	131745
Årets resultat		93871	93871
Egenkapital ultimo	125000	100616	225616

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	1686849	96231	1590618	1192287
Kreditinstitutter	829218	50000	779218	579218
	2516067	146231	2369836	1771505

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift/udlejning af ejendommen Nelliikevej 3 i Viborg.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets bankforbindelse har opsagt kautionforpligtelsen for tilknyttet selskab kr. 1,9 mill til fuld og endelig indfrielse.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.686.849 er der givet pant i grunde og bygninger for kr. 1.983.000, og den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.885.785.

Til sikkerhed for enhver forpligtelse overfor Vestjysk Bank, Randers tjener følgende pantsætninger:

Ejerpantebrev kr. 2.350.000 med pant i matr. Nr. 119 aæ, Viborg Markjorder, beliggende Nelliikevej 3, 8800 Viborg.

Desuden er der overfor lejerens (Sølvsten Biler A/S) stillet en garanti gennem Vestjysk bank, Randers vedr. lejerens foretagne forbedringer på ejendommen Nelligevej 3, 8800 Viborg. Nedbragt til kr. 120.000.