

P.H. VIBORG EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/06/2014

Ib Rohde

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden P.H. VIBORG EJENDOMME ApS
Nellikevej 5
8800 Viborg

CVR-nr: 26936462
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013, som er 11. regnskabsår for selskabet P.H. Viborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om de alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

På selskabets generalforsamling den 25. juni 2013 blev det vedtaget, at selskabets årsregnskab ikkeskal revideres. Selskabets årsregnskab er ikke revideret. Ledelsen anser fortsat årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 11/06/2014

Direktion

Palle Henriksen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af P.H. Viborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P.H. Viborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410,3, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 om fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Kjellerup, 11/06/2014

Ib Rohde
registreret revisor
Revisionsaktieselskabet Ib Rohde

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:

Resultatopgørelse

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. Endvidere indgår ren-tetillæg og – fradrag vedrørende selskabsskat.

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.

Balance

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

Gældsforpligtelser

Realkreditgæld er målt til pantebrevsrestgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er indregnet og målt til nominal 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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		256.683	256.026
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift		256.683	256.026
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger		-97.489	-127.705
Ordinært resultat før skat		159.194	128.321
Ekstraordinært resultat før skat		159.194	128.321
Skat af årets resultat		-36.675	-34.450
Årets resultat		122.519	93.871
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		122.519	93.871
I alt		122.519	93.871

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 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		216.015	211.015
Andre tilgodehavender			0
Tilgodehavender i alt		216.015	211.015
Omsætningsaktiver i alt		216.015	211.015
AKTIVER I ALT		3.101.800	3.096.800

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		223.135	100.616
Egenkapital i alt	1	348.135	225.616
Hensættelse til udskudt skat		155.700	119.025
Hensatte forpligtelser i alt		155.700	119.025
Gæld til realkreditinstitutter		1.482.623	1.590.618
Kreditinstitutter i øvrigt		729.218	779.218
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.211.841	2.369.836
Gæld til realkreditinstitutter		103.219	96.231
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		154.470	136.423
Anden gæld		128.435	149.669
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		386.124	382.323
Gældsforpligtelser i alt		2.597.965	2.752.159
PASSIVER I ALT		3.101.800	3.096.800

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	100.616	0	225.616
Årets resultat	0	122.519	0	122.519
Egenkapital ultimo	125.000	223.135	0	348.135

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	1.585.842	103.219	1.482.623	1.064.426
Kreditinstitutter	779.218	50.000	729.218	529.218
	2.365.060	153.219	2.211.841	1.593.644

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.

Opsigelsen af kautionsforpligtelsen for et tilknyttet selskab på ca. t.kr. 2.200 er ikke indregnet i selskabets balance. Såfremt forpligtelsen autoriseres er egenkapitalen tabt.

Det er en forudsætning for fortsat drift, at det vil lykkedes at få en aftale med pengeinstituttet, som ikke væsentligt forringer selskabets drift og likviditet.

Selskabets ledelse er opmærk på, at der er usikkerhed om det vil lykkedes at opnå en sådan aftale. Der er på nuværende tidspunkt ikke stillet ultimativt krav om indfrielse af kautionsforpligtelsen, og ledelsen har derfor valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets bankforbindelse har opsagt kautionsforpligtelsen for tilknyttet selskab ca. t.kr. 2.200 til indfrielse.

Kaution overfor søsterselskabet P.H. Ejendomme II Viborg A/S's engagement med Vestjysk Bank A/S.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.585.842 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 lejereren (Sølvsten Biler A/S) stillet en garanti gennem Vestjysk bank, Randers vedr. lejerens foretagne forbedringer på ejendommen Nelliikevej 3, 8800 Viborg. Nedbragt til kr. 80.000.