

P. H. EJENDOMME II VIBORG A/S

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. EJENDOMME II VIBORG A/S

Nellikevej 5

8800 Viborg

Telefonnummer: 86613300

e-mailadresse: palle@borne-bus.dk

CVR-nr: 24208672

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013, som er 14. regnskabsår for selskabet P.H. Ejendomme II Viborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi 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.

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

Selskabets årsregnskab er ikke revideret. Ledelsen anser fortsat årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 11/06/2014

Direktion

Palle Henriksen

Bestyrelse

Dorthe Henriksen

Svend Erik Henriksen

Palle Henriksen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i P.H. Ejendomme II Viborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Malou Invest 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 og finansielle omkostninger ved finansiell leasing.

Selskabsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen indregnes den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i den afsatte udskudte skat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P.H. Viborg Holding ApS og søsterselskabet P.H. Viborg Ejendomme ApS.

Balance

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris fratrukket forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4 – 7 år

OMSÆTNINGSAKTIVER

Varebeholdninger

Varebeholdninger er målt til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

PASSIVER

Egenkapital og udbytte

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser er indregnet ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I de efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

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		136.187	-41.926
Lønninger		0	-41.010
Pensioner		0	0
Andre omkostninger til social sikring		6.191	11.046
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-132.452	-277.635
Andre driftsomkostninger		-48.822	-69.485
Resultat af ordinær primær drift		-38.896	-359.082
Øvrige finansielle omkostninger		-320.542	-244.993
Ordinært resultat før skat		-359.438	-604.075
Ekstraordinært resultat før skat		-359.438	-604.075
Skat af årets resultat		99.075	159.850
Årets resultat		-260.363	-444.225
Forslag til resultatdisponering			
Uddelinger		0	-302.091
Overført resultat		-260.363	-142.134
I alt		-260.363	-444.225

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		4.736.674	4.818.646
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		215.000	265.480
Materielle anlægsaktiver i alt		4.951.674	5.084.126
Anlægsaktiver i alt		4.951.674	5.084.126
Fremstillede varer og handelsvarer		0	0
Varebeholdninger i alt		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.962	58.962
Andre tilgodehavender		0	39.881
Tilgodehavender i alt		58.962	98.843
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.402	5.542
Værdipapirer og kapitalandele i alt		5.402	5.542
Omsætningsaktiver i alt		64.364	104.385
AKTIVER I ALT		5.016.038	5.188.511

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		454.934	454.934
Overført resultat		-1.881.905	-1.621.542
Egenkapital i alt	1	-926.971	-666.608
Hensættelse til udskudt skat		342.100	441.175
Hensatte forpligtelser i alt		342.100	441.175
Gæld til realkreditinstitutter		2.709.398	2.600.592
Kreditinstitutter i øvrigt		806.000	755.435
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.515.398	3.356.027
Gæld til realkreditinstitutter		33.783	156.850
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.483.540	1.308.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6.337
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		120.759	120.759
Anden gæld		156.578	168.631
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		290.851	296.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.085.511	2.057.917
Gældsforpligtelser i alt		5.600.909	5.413.944
PASSIVER I ALT		5.016.038	5.188.511

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	454.934	-1621.542	0	-666.608
Årets resultat	0	0	-260.363	0	-260.363
Egenkapital ultimo	500.000	454.934	-1881.905	0	-926.971

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	2.780.219	33.783	.746.436	2.385.291
Kreditinstitutter	806.000	0	806.000	806.000
	3.586.219	33.783	3.552.436	3.191.291

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejningsvirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

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 mill til fuld og endelig indfrielse.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.780.219 er der udstedt realkreditpantebreve nom. kr. 3.294.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.736.674.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er udstedt ejerpantebrev kr. 2.000.000, der giver pant i ovenstående ejendom.