



REVISOR

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

PHIBE A/S

CVR-nr. 32 32 77 45

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 714 2015


JOHN THORSEN

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	11
Balance pr. 31. december 2014	12-13
Noter	14-16

Selskab

Phibe A/S
A.P. Møllers Alle 9B
2791 Dragør

CVR-nummer 32 32 77 45

2. regnskabsår

Hjemsted: Dragør

Direktion

Sebastian Bering Sahl

Bestyrelse

John Philip Strømberg Theisen

Christine Strømberg Theisen

Sebastian Bering Sahl

Revision

INFO: REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Phibe A/S' hovedaktivitet har været udlegning af ejendom samt besiddelse af aktier og i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 1.090.587.

Årets resultat er påvirket positivt med kr. 2,2 mio. kr. vedrørende positiv værdiregulering før skat af selskabets investeringsejendom tildagsværdi.

Selskabets investeringsejendom er målt til t.kr. 4.286 med baggrund i afkastbaseret metode med et beregnet afkast på ca. 7%.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2014.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Phibe A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

7. april
Dragør, den ~~3.~~ februar 2015

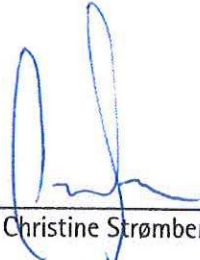
I direktionen


Sebastian Bering Sahl

I bestyrelsen


John Philip Strømberg Theisen
Formand


Sebastian Bering Sahl


Christine Strømberg Theisen

Til kapitalejerne i Phibe A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Phibe A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 revisionshandlinger 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

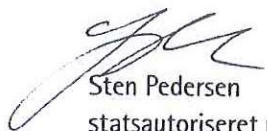
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Søborg, den 3. februar 2015

INFO:REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Sten Pedersen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter" og "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Lejeindtægter og driftsomkostninger

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Driftsomkostninger omfatter de til ejendommene direkte henførbare omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab fratrullet årlige afskrivninger på koncerngoodwill.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 24,50% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomst-skattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Selskabet er administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under realiserede gevinster og tab, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrasket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncern-goodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indregnes under hensatte forpligtelser. Beløbet indtægtsføres i resultatopgørelsen i det omfang, den forventede omkostning eller ugunstige udvikling er realiseret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskuds-disponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 23,50% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Kort- og langfristede gældsforpligtelser

Kort- og langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Forskellen mellem den amortiserede kostpris og dagsværdien af forpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Note	2014	2013
Huslejeindtægter	210.454	0
Direkte omkostninger	-52.647	0
Værdireguleringer af ejendomme og tilhørende forpligtelser	2.185.714	0
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-569.491	382.360
Eksterne omkostninger	-64.502	-5.750
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.709.528	376.610
Andre finansielle indtægter	8	0
Øvrige finansielle omkostninger	-108.991	0
RESULTAT FØR SKAT	1.600.545	376.610
1 Skat af årets resultat	-509.958	1.438
ÅRETS RESULTAT	1.090.587	378.048

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-789.491	382.360
Overført resultat	1.680.078	-224.312
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	220.000
ÅRETS RESULTAT	1.090.587	378.048

<u>Note</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
2 Investeringsejendomme	<u>4.285.714</u>	<u>0</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>4.285.714</u>	<u>0</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>6.149.263</u>	<u>6.938.754</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>6.149.263</u>	<u>6.938.754</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>10.434.977</u>	<u>6.938.754</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.419	0
1 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>109.655</u>	<u>109.655</u>
TILGODEHAVENDER	<u>160.074</u>	<u>109.655</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>58.508</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>218.582</u>	<u>109.655</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>10.653.559</u></u>	<u><u>7.048.409</u></u>

Note	31/12 2014	31/12 2013
		0
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	382.360
Overført resultat	7.105.029	5.832.082
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	220.000
4 EGENKAPITAL	7.805.029	6.934.442
Hensættelse til udskudt skat	509.958	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	509.958	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.143.698	0
Kreditinstitutter i øvrigt	735.765	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	1.879.463	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	56.302	
Kreditinstitutter i øvrigt	105	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.801	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.304	5.750
1 Selskabsskat	113.699	108.217
Anden gæld	242.898	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	459.109	113.967
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.338.572	113.967
PASSIVER I ALT	10.653.559	7.048.409
6 Eventualforpligtelser		
8 Ejerforhold		

1 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2013
Skyldig pr. 1/1 2014	-1.438	0		0
Regulering tidligere år	5.482	0		
Skat af årets resultat	0	509.958	509.958	-1.438
Sambeskatningsbidrag 2013	109.655	0		0
SKYLDIG PR. 31/12 2014	113.699	509.958		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			509.958	-1.438

2 Anlægsoversigt, investeringsejendomme

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2013
Kostpris pr. 1/1 2014	0	0	0
Tilgang i året	2.100.000	2.100.000	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2014	2.100.000	2.100.000	0
Værdireguleringer pr. 1/1 2014	0	0	0
Årets værdireguleringer	2.185.714	2.185.714	0
Værdireguleringer, afgang i året	0	0	0
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2014	2.185.714	2.185.714	0
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2014	4.285.714	4.285.714	0

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 1/1 2014	6.556.394
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2014	<u>6.556.394</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2014	438.618
Årets resultatandel	105.610
Årets andel af egenkapitalreguleringer	0
Modtaget udbytte i året	0
Opskrivninger, afgang i året	0
	<u>0</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2014	<u>544.228</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2014	56.258
Årets resultatandel	0
Årets afskrivninger på koncerngoodwill	675.101
Årets andel af egenkapitalreguleringer	0
Modtaget udbytte i året	220.000
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0
	<u>0</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2014	<u>951.359</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2014	<u><u>6.149.263</u></u>

Selskabets tilknyttede og associerede virksomheder omfatter følgende:

	Ejerandel	Årets resultat	Egenkapital
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
Entreprenørfirmaet Strømberg & Sahl A/S, Dragør	100%	<u>105.610</u>	<u>3.505.118</u>
Afskrivning, koncerngoodwill/Koncerngoodwill		<u>675.101</u>	<u>2.644.145</u>
Årets resultat/regnskabsmæssig værdi 31/12 2014		<u><u>-569.491</u></u>	<u><u>6.149.263</u></u>

4 Egenkapital	31/12 2014	31/12 2013
Virksomhedskapital pr. 31/12 2014	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning pr. 1/1 2014	382.360	0
Årets nettoopskrivning	-789.491	382.360
Reserve overført til årets resultat	407.131	0
Reserve for nettoopskrivning pr. 31/12 2014	0	382.360
Overført resultat pr. 1/1 2014	5.832.082	0
Overkurs ved stiftelse	0	6.056.394
Overført af årets resultat	1.680.078	-224.312
Overført fra reserve	-407.131	0
Overført resultat pr. 31/12 2014	7.105.029	5.832.082
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2014	220.000	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-220.000	0
Forslag til udbytte	200.000	220.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2014	200.000	220.000
Egenkapital pr. 31/12 2014	7.805.029	6.934.442

Virksomhedskapitalen består af 500 stk. aktier á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.200.000	56.302	904.706
Kreditinstitutter i øvrigt	735.765	0	0
I ALT	1.935.765	56.302	904.706

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 1.200.000, i selskabets anlægsaktiver med en balanceværdi på kr. 4.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 750.000, i selskabets anlægsaktiver med en balanceværdi på kr. 4.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

8 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af Selskabslovens § 55:

Sebastian Sahl Holding ApS, Ballerup
Strømberg Capital A/S, Kastrup