

Philipsen ApS
Kompagnistræde 2, 8800 Viborg

CVR-nr. 12 90 04 49

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2016.

Ole Philipsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Philipsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 2. november 2016

Direktion

Ole Philipsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Philipsen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Philipsen ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Viborg, den 2. november 2016

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Philipsen ApS
Kompagnistræde 2
8800 Viborg

CVR-nr.: 12 90 04 49
Stiftet: 4. april 1989
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Ole Philipsen

Revision

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive erhvervsvirksomhed indenfor køb, salg, opførelse, udleje, formidle og rådgive om fast ejendom i ind- og udland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, udviser et resultat på -1.164.271 kr. mod 1.486.051 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 18.033.410 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Philipsen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme på statustidspunktet. Ændringen er begrundet i, at ejendommen tidligere har været klassificeret som en investeringsejendom, men med afskrivninger fremfor værdireguleringer.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, således at egenkapitalen pr. 30. juni 2015 er ændret fra 15.518.101 kr. til 19.197.681 kr. Balancesummen pr. 30. juni 2015 er ændret fra 51.391.476 kr. til 56.016.326 kr. og årets resultat for regnskabsåret 2014/15 er ændret fra 1.221.374 kr. til 1.486.051 kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, vareforbrug, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid..

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme-
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopenge-
strømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foreta-
ges på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligehol-
delse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-
felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en
forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-
regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-
ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at
imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Philipsen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.357.347	5.869.184
1 Personaleomkostninger	-2.939.076	-3.819.344
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-100.846</u>	<u>-82.659</u>
Driftsresultat	-1.682.575	1.967.181
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.578.640	2.557.656
Finansielle indtægter	2.041	9.525
2 Finansielle omkostninger	<u>-1.383.164</u>	<u>-2.614.021</u>
Resultat før skat	-1.485.058	1.920.341
3 Skat af årets resultat	<u>320.787</u>	<u>-434.290</u>
Årets resultat	<u>-1.164.271</u>	<u>1.486.051</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.486.051
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.164.271</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-1.164.271</u>	<u>1.486.051</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	202.865	283.697
5 Investeringsejendomme	16.830.000	16.830.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.032.865</u>	<u>17.113.697</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.032.865</u>	<u>17.113.697</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	937.803	273.038
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.409.881	38.556.420
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	423.787	0
Andre tilgodehavender	187.869	50.342
Periodeafgrænsningsposter	15.177	0
Tilgodehavender i alt	<u>47.974.517</u>	<u>38.879.800</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	15.000	15.000
Værdipapirer i alt	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Likvide beholdninger	<u>265.137</u>	<u>7.829</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>48.254.654</u>	<u>38.902.629</u>
Aktiver i alt	<u>65.287.519</u>	<u>56.016.326</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	525.000	525.000
7 Overført resultat	17.508.410	18.672.681
Egenkapital i alt	18.033.410	19.197.681
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.050.000	947.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.050.000	947.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.960.000	8.960.000
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.960.000	8.960.000
Gæld til pengeinstitutter	12.609.797	2.455.049
Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.267	71.124
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.236.286	23.753.458
Anden gæld	303.759	632.014
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	37.244.109	26.911.645
Gældsforpligtelser i alt	46.204.109	35.871.645
Passiver i alt	65.287.519	56.016.326
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.341.869	3.074.668
Pensioner	418.943	509.612
Andre omkostninger til social sikring	38.307	45.670
Personaleomkostninger i øvrigt	139.957	189.394
	<u>2.939.076</u>	<u>3.819.344</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	836.178	2.066.702
Andre finansielle omkostninger	546.986	547.319
	<u>1.383.164</u>	<u>2.614.021</u>
3. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	-423.787	138.290
Årets regulering af udskudt skat	103.000	296.000
	<u>-320.787</u>	<u>434.290</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u></u>
Kostpris primo		1.546.282
Afgang		-1.036.728
Kostpris ultimo		<u>509.554</u>
Af- og nedskrivninger primo		1.262.585
Årets afskrivninger		80.832
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-1.036.728
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>306.689</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>202.865</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>		
5. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	13.515.415	13.515.415		
Kostpris ultimo	13.515.415	13.515.415		
Regulering til dagsværdi primo	3.314.585	3.314.585		
Regulering til dagsværdi ultimo	3.314.585	3.314.585		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.830.000	16.830.000		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	525.000	525.000		
	525.000	525.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	18.672.681	13.771.727		
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	3.414.903		
Korrigeret overført resultat primo	18.672.681	17.186.630		
Årets overførte overskud eller underskud	-1.164.271	1.486.051		
	17.508.410	18.672.681		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.905.000	8.960.000	8.960.000
	0	8.905.000	8.960.000	8.960.000

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter, er der deponeret ejerpantebreve på i alt 14.645 tkr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 16.830 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret værdipapirer med en bogført værdi på 15 tkr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftaler vedrørende leje af kontorlokaler. Den samlede forpligtelse hertil udgør 382 tkr. pr. 30. juni 2016.

Selskabet har kautioneret for moderselskabs gæld til pengeinstitut, som udgør 2.461 tkr. pr. 30. juni 2016.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Parker & Warren Holding ApS, CVR-nr. 12 90 05 38 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.