

PHI Holding Herning ApS

Dalgasgade 30
7400 Herning

CVR-nr. 27 75 94 08

ÅRSRAPPORT

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Herning

den 12 / 10 2017

dirigent

PREBEN KRISTENSEN

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for PHI Holding Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Herning, den 11/10 2017

Direktion

Preben Kristensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PHI Holding Herning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PHI Holding Herning ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

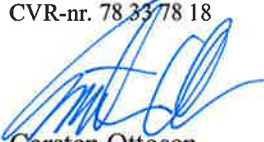
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 4/10 2017

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	PHI Holding Herning ApS Dalgasgade 30 7400 Herning
	Telefon: 96 27 87 88
	CVR-nr.: 27 75 94 08
	Stiftet: 1. april 2004
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Preben Kristensen
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	statsaut. revisor Carsten Ottosen revisor Ole Ravn Callesen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i værdipapirer herunder kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

Usikkerhed ved måling af øvrige værdipapirer

Selskabets portefølje af øvrige værdipapirer omfatter kapitalandele i ejendomsselskaber, der måles til dagsværdi opgjort på grundlag af ejendomsselskabernes indre værdi. I ejendomsselskabernes årsrapporter oplyses om usikkerheden ved måling af investeringsejendomme under de nuværende markedsforhold og målingen af kapitalandelene heri er følgelig forbundet med en tilsvarende usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at målingen er foretaget korrekt om end behæftet med den ovenfor anførte usikkerhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Anvendt regnskabspraksis er ændret i 2 af de associerede virksomheder. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for en beskrivelse af praksisændringens beløbsmæssige påvirkning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for PHI Holding Herning ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Som følge af ændret regnskabspraksis i 2 associerede virksomheder, hvor gælden fremover indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi, ændres den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelene.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt pr. 1/7 2016 af praksisændringerne på tkr. 480 er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

De samlede virkninger af de indregnede praksisændringer udgør for året 2016/17 (2015/16) følgende:

Ændring i årets resultat før skat på tkr. -112 (115).

Ændring i udskudt skat tkr. 0 (0).

Ændring i årets resultat efter skat tkr. -112 (115)

Ændring i egenkapital ultimo tkr. 368 (480)

Ændring i aktiver tkr. 368 (480)

Ændring i forpligtelser tkr. 0 (0).

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter af kapitalandele

Selskabets primære aktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Indtægter fra kapitalandele er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet som nettoomsætning i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, rådgivning, revision og regnskabsmæssig assistance mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, indtægter og omkostninger ved garantistillelse samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til

Anvendt regnskabspraksis

posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens og associerede virksomheder underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, pantebreve, gældsbreve og investeringsbeviser, der måles til dagsværdien på balancedagen samt unoterede aktier, der ligeledes måles til dagsværdi. For unoterede aktier uden dokumenteret ekstern værdiansættelse vurderes dagsværdien at svare til selskabernes indre værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. juli - 30. juni

Note	2016/17	2015/16 kr. 1.000
Resultat af kapitalandele	-120.354	597
Andre eksterne omkostninger	-62.449	-67
Andre driftsomkostninger	0	-75
DRIFTSRESULTAT	-182.803	455
Andre finansielle indtægter	1.833.282	531
Andre finansielle omkostninger	-1.159.609	-148
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	490.870	838
Skat af årets resultat	0	-13
ÅRETS RESULTAT	490.870	825
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-145.554	449
Overført resultat	636.424	376
DISPONERET I ALT	490.870	825

Balance 30. juni**AKTIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
1 Kapitalandele i associerede virksomheder.....	7.663.822	7.810
Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....	2.610.000	3.400
Andre tilgodehavender.....	3.000.000	3.000
Finansielle anlægsaktiver	13.273.822	14.210
ANLÆGSAKTIVER.....	13.273.822	14.210
Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....	168.308	165
Andre tilgodehavender.....	3.407.527	3.668
Udskudt skatteaktiv.....	289.000	289
Tilgodehavender.....	3.864.835	4.122
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6.403.543	5.062
Værdipapirer og kapitalandele.....	6.403.543	5.062
Likvide beholdninger.....	1.011.865	2.430
OMSÆTNINGSAKTIVER	11.280.243	11.614
AKTIVER.....	24.554.065	25.824

Balance 30. juni

PASSIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.163.542	2.308
Overført resultat	19.801.587	19.165
2 EGENKAPITAL	22.090.129	21.598
Anden gæld	0	156
Langfristede gældsforpligtelser	0	156
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	35
Kreditinstitutter	2.402.664	3.964
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.624	63
Anden gæld	648	8
Kortfristede gældsforpligtelser	2.463.936	4.070
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.463.936	4.226
PASSIVER	24.554.065	25.824
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017	2016 kr. 1.000
1 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2016.....	5.500.280	5.500
Kostpris 30. juni 2017.....	5.500.280	5.500
Op- og nedskrivninger 1. juli 2016.....	2.309.096	1.860
Årets resultatandele.....	-120.354	597
Udloddet udbytte.....	-25.200	-147
Op- og nedskrivninger 30. juni 2017.....	2.163.542	2.310
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	7.663.822	7.810

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Åvænget, Herning Øst A/S	Herning	20 %
Knudmose Have ApS	Herning	25 %
Knudmose Have Boliger ApS	Herning	25 %
Maribo Storcenter A/S	Herning	26,11 %

Kapitalandele primo er opreguleret med kr. 479.606 som følge af praksisændring i 2 af de associerede virksomheder jf. omtalen heraf under ændring i anvendt regnskabspraksis.

Noter

	1/7 2016	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2017
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	2.309.096	-145.554	2.163.542
Overført resultat.....	19.165.163	636.424	19.801.587
	21.599.259	490.870	22.090.129

Egenkapitalen pr. 1/7 2016 er forøget med kr. 479.606 som følge af ændring af regnskabspraksis i associerede virksomheder jf. omtalen heraf under ændring i anvendt regnskabspraksis. Ændringen er indregnet i reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for Karnak Holding A/S' mellemværende med kreditinstitutter.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for Ejendomsselskabet Morsø Butikscenter A/S' mellemværende med kreditinstitut.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for Herning Ejendomsinvestering ApS' mellemværende med kreditinstitut.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for Bækdal Invest ApS' mellemværende med kreditinstitut.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for Herning Ejendomsinvestering ApS' realkreditlån i kreditinstitut. Hovedstolen på lånene andrager kr. 9.179.000 samt begrænset selvskyldnerkaution på kr. 450.000 vedrørende andet lån med hovedstol på kr. 1.785.000.

Der er afgivet begrænset selvskyldnerkaution på 260.794 euro for Estate Düsseldorf I A/S' mellemværende med kreditinstitut.

Pensions- og garantiforpligtelser i øvrigt andrager kr. 0.

Ledelsen har nøje gennemgået ovennævnte kautioner og garantier og vurderer på statusdagen, at den samlede risiko er kr. 0.

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for eget mellemværende med kreditinstitut er deponeret værdipapirer og kapitalandele med en regnskabsmæssig værdi på kr. 7.477.902. Heraf er kr. 3.720.208 indregnet under værdipapirer og kapitalandele og kr. 3.757.694 under kapitalandele i associerede virksomheder.

Til sikkerhed for Projektas Holding ApS' mellemværende med kreditinstitut er afgivet pant i kapitalandele. Den regnskabsmæssige værdi andrager kr. 3.785.581 og er indregnet under kapitalandele i associerede virksomheder. Endvidere er der afgivet pant i pantebreve med en regnskabsmæssig værdi på kr. 2.610.000 indregnet under tilgodehavender hos associerede virksomheder.

Til sikkerhed for Esbjerg Butikcenter Øst A/S' afgivne garanti over for lejer, er deponeret værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på kr. 504.906 indregnet under værdipapirer.

Af likvide midler er kr. 1.000.000 deponeret til sikkerhed for Thisted Ejendomsinvestering ApS' mellemværende med kreditinstitut.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.