

PH Holding Risskov ApS

**Balticagade 11, c/o PH Sko A/S
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 32 67 34 30

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 01/05 2018

Peter Guldahl Hildebrandt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	17
Balance pr. 31. december 2017	19
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	24
Noter til årsrapporten	26

Selskabsoplysninger

Selskabet

PH Holding Risskov ApS
Balticagade 11, c/o PH Sko A/S
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32 67 34 30
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Peter Guldahl Hildebrandt, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PH Holding Risskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. april 2018

Direktion

Peter Guldahl Hildebrandt
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PH Holding Risskov ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for PH Holding Risskov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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.

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

Horsens, den 30. april 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Koncernoversigt

Moderselskab

PH Holding Risskov ApS
Aarhus, Danmark

Konsoliderede dattervirksomheder

100% PH Sko A/S
Aarhus, Danmark

100% Catwalker ApS under frivillig
likvidation
Aarhus, Danmark

66% Legacy One A/S
Aarhus, Danmark

65% Pier One A/S
Aarhus, Danmark

100% PH Ejendomme 1 ApS
Aarhus, Danmark

100% PH Ejendomme 2 ApS
Aarhus, Danmark

100% Norr A/S
Aarhus, Danmark

100% Norr Retail A/S
Aarhus, Danmark

Associerede virksomheder

50% Look At Me Bruuns Galleri ApS
Aarhus, Danmark

33% Basic Need ApS
Aarhus, Danmark

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	22.997	21.324
Resultat før finansielle poster	15.490	9.434
Resultat af finansielle poster	(3.106)	(1.242)
Årets resultat	9.511	6.105
Balance		
Balancesum	136.520	106.247
Egenkapital	33.212	24.072
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	(6.709)	(29.643)
- investeringsaktivitet	(13.163)	(5.085)
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	(13.219)	(4.294)
- finansieringsaktivitet	(1.519)	2.725
Nøgletal		
Afkastningsgrad	12,8 %	17,8 %
Soliditetsgrad	24,3 %	22,7 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er handel og håndværk inden for skobranchen samt at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til årsregnskabet note 1 og note 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på t.kr. 9.511, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 33.212.

Årets resultat er positivt påvirket med 13.417 t.kr. i forbindelse med dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Koncernen forventer et øget aktivitetsniveau og et tilfredsstillende positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Renterisici

Størrelsen af den rentebærende nettogæld i koncernen medfører, at ændringer i renteniveauet vil have større eller mindre indflydelseeffekt på indtjeningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PH Holding Risskov ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i t.kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden PH Holding Risskov ApS og dattervirksomheder, hvori PH Holding Risskov ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonement, renholdelse og ejendomsservice.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for PH Holding Risskov ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

PH Holding Risskov ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode af 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 i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste		22.997	21.324	79	(174)
Personaleomkostninger	2	(18.965)	(15.773)	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		4.032	5.551	79	(174)
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		(1.959)	(1.480)	(40)	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.073	4.071	39	(174)
Værdireguleringer af investeringsaktiver		13.417	5.363	0	0
Resultat før finansielle poster		15.490	9.434	39	(174)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	8.762	5.382
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(59)	(206)	(59)	(206)
Finansielle indtægter	3	438	1.472	87	479
Finansielle omkostninger	4	(3.485)	(2.508)	(448)	(581)
Resultat før skat		12.384	8.192	8.381	4.900
Skat af årets resultat	5	(2.873)	(2.087)	85	55
Årets resultat		9.511	6.105	8.466	4.955

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 (Fortsat)

<u>Note</u>	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte	106	100	106	100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	6.466	3.717
Overført resultat	<u>8.360</u>	<u>4.855</u>	<u>1.894</u>	<u>1.138</u>
	<u>8.466</u>	<u>4.955</u>	<u>8.466</u>	<u>4.955</u>
Minoritetsinteresser	<u>1.045</u>	<u>1.150</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>9.511</u>	<u>6.105</u>	<u>8.466</u>	<u>4.955</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Aktiver					
Goodwill		3.780	6.332	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	6	3.780	6.332	0	0
Investeringsejendomme	7	83.120	57.650	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	1.284	690	438	0
Indretning af lejede lokaler	8	2.265	1.306	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	1.680	1.680	0	0
Materielle anlægsaktiver		88.349	61.326	438	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	42.592	31.141
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	0	0	0	0
Andre tilgodehavender	11	1.404	1.337	0	0
Deposita	11	1.074	991	0	0
Finansielle anlægsaktiver		2.478	2.328	42.592	31.141
Anlægsaktiver i alt		94.607	69.986	43.030	31.141
Færdigvarer og handelsvarer		21.494	19.699	0	0
Forudbetaling for varer		3.041	3.411	0	0
Varebeholdninger		24.535	23.110	0	0

Balance pr. 31. december 2017 (Fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Aktiver					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.722	8.254	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	5.158	1.908
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		737	494	178	83
Andre tilgodehavender		1.645	2.058	17	17
Udskudt skatteaktiv	12	0	0	98	0
Selskabsskat		278	0	278	355
Periodeafgrænsningsposter	13	420	257	0	0
Tilgodehavender		15.802	11.063	5.729	2.363
Værdipapirer		13	11	0	0
Værdipapirer		13	11	0	0
Likvide beholdninger		1.563	2.078	15	332
Omsætningsaktiver i alt		41.913	36.261	5.744	2.695
Aktiver i alt		136.520	106.247	48.774	33.836

Balance pr. 31. december 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	23.082	16.616
Overført resultat		28.710	20.350	5.628	3.734
Foreslået udbytte for regnskabsåret		106	100	106	100
Minoritetsinteresser		4.271	3.497	0	0
Egenkapital	14	33.212	24.072	28.941	20.575
Hensættelse til udskudt skat	12	4.199	1.340	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	0	1.283
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		130	0	130	0
Hensatte forpligtelser i alt		4.329	1.340	130	1.283
Gæld til realkreditinstitutter		18.540	18.865	0	0
Andre kreditinstitutter		0	499	0	499
Anden gæld		491	560	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	19.031	19.924	0	499

Balance pr. 31. december 2017 (Fortsat)

	<u>Note</u>	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
		<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	330	584	0	257
Kreditinstitutter		66.349	45.473	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		360	335	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.045	6.894	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	18.825	9.109
Gæld til associerede virksomheder		226	248	226	248
Selskabsskat		0	918	0	0
Anden gæld		4.506	6.306	652	1.865
Deposita		132	153	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		79.948	60.911	19.703	11.479
Gældsforpligtelser i alt		98.979	80.835	19.703	11.978
Passiver i alt		136.520	106.247	48.774	33.836
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter m.v.	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Minoritetsint eresser	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125	20.349	100	3.498	24.072
Betalt ordinært udbytte	0	0	(100)	(272)	(372)
Årets resultat	0	8.361	106	1.045	9.512
Egenkapital 31. december 2017	125	28.710	106	4.271	33.212

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125	16.616	3.733	100	20.574
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(100)	(100)
Årets resultat	0	6.466	1.895	106	8.467
Egenkapital 31. december 2017	125	23.082	5.628	106	28.941

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	Koncern	
		2017 t.kr.	2016 t.kr.
Årets resultat		9.511	6.105
Reguleringer	18	(5.479)	(554)
Ændring i driftskapital	19	(6.485)	(32.789)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		(2.453)	(27.238)
Renteindbetalinger og lignende		438	1.472
Renteudbetalinger og lignende		(3.485)	(2.508)
Pengestrømme fra ordinær drift		(5.500)	(28.274)
Betalt selskabsskat		(1.209)	(1.369)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		(6.709)	(29.643)
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	(1.138)
Køb af materielle anlægsaktiver		(13.219)	(4.294)
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		(150)	(993)
Salg af materielle anlægsaktiver		206	1.215
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	125
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(13.163)	(5.085)
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		(1.147)	(175)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	3.000
Minoritetsinteresser		(272)	0
Betalt udbytte		(100)	(100)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(1.519)	2.725
Ændring i likvider		(21.391)	(32.003)
Likvide beholdninger		2.078	4.916
Kassekredit		(45.473)	(16.308)
Likvider 1. januar 2017		(43.395)	(11.392)
Likvider 31. december 2017		(64.786)	(43.395)

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017 (Fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.563	2.078
Kassekredit		<u>(66.349)</u>	<u>(45.473)</u>
Likvider 31. december 2017		<u>(64.786)</u>	<u>(43.395)</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som nævnt i anvendt regnskabspraksis indregnes koncernens investeringsejendomme til dagsværdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	17.724	14.643	0	0
Pensioner	613	523	0	0
Andre omkostninger til social sikring	326	376	0	0
Andre personaleomkostninger	302	231	0	0
	18.965	15.773	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	41	43	0	0

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	87	0
Andre finansielle indtægter	77	668	0	479
Valutakursgevinster	361	804	0	0
	438	1.472	87	479

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
4 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	448	309
Andre finansielle omkostninger	2.460	2.508	0	272
Valutakurstab	1.025	0	0	0
	3.485	2.508	448	581
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	1.218	0	(55)
Årets udskudte skat	2.859	814	(98)	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	13	55	13	0
	2.872	2.087	(85)	(55)

6 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill
Kostpris 1. januar 2017	9.732
Afgang i årets løb	(1.138)
Kostpris 31. december 2017	8.594
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	3.400
Årets afskrivninger	1.414
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	4.814
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	3.780

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u> <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	52.287
Tilgang i årets løb	12.053
Kostpris 31. december 2017	<u>64.340</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	5.363
Årets værdireguleringer	13.417
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>18.780</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>83.120</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Driftsomkostningerne udgør mellem 5 % og 20 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 4 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1 % og 3 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ejendomme med både erhverv og privat har et driftsresultat på 2.357 t.kr. og forventes at kunne fastholde driftsresultatet de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et gennemsnitligt afkast på 3,95 %, svarende til det generelle afkastkrav for bedst beliggende retail- og boligejendomme i Aarhus ifølge gennemsnittet af Colliers PULS for 4. kvartal 2017. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Afkastprocenten er fastsat til 3,95 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/3,95 \% = 25 \times 2.357 \text{ t.kr.} =) 59.760 \text{ t.kr.}$ - korrigeret risici omkring ombygningsforpligtelser samt tomgang på lejemål, samlet 2.000 t.kr.

Boligejendommenes driftsresultat på 951 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 3,75 %, svarende til det generelle afkastkrav for bedst beliggende boligejendomme i Aarhus ifølge gennemsnittet af Colliers PULS for 4. kvartal 2017. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Afkastprocenten er fastsat til 3,75 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/3,75 \% = 26,67 \times 951 \text{ t.kr.} =) 25.360 \text{ t.kr.}$

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75 % - 3,95 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	0,25% t.kr.	Basis t.kr.	(0,25) % t.kr.
Afkastprocent	4,10	3,85	3,60
Dagsværdi	78.093	83.120	88.839
Ændring i dagsværdi	(5.027)	0	5.719

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2017	1.149	2.402	1.680
Tilgang i årets løb	1.081	1.223	0
Afgang i årets løb	(431)	(72)	0
Kostpris 31. december 2017	<u>1.799</u>	<u>3.553</u>	<u>1.680</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	459	800	0
Årets afskrivninger	310	560	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	(254)	(72)	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>515</u>	<u>1.288</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.284</u>	<u>2.265</u>	<u>1.680</u>

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i årets løb	<u>478</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>478</u>
Årets afskrivninger	<u>40</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>40</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>438</u>

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	14.253	6.708
Tilgang i årets løb	4.500	8.505
Afgang i årets løb	0	(960)
Kostpris 31. december 2017	<u>18.753</u>	<u>14.253</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	15.605	13.441
Årets afgang	0	782
Årets resultat	7.127	8.125
Udbytte modtaget	(528)	(4.000)
Afskrivning på goodwill	(704)	(126)
Forskydning i intern avance	2.339	(2.617)
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	1.283
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>23.839</u>	<u>16.888</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>42.592</u>	<u>31.141</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
PH Sko A/S	Aarhus	100 %	12.296	(339)
Catwalker ApS under frivillig likvidation	Aarhus	100 %	860	(106)
Legacy One A/S	Aarhus	66,7 %	3.296	(177)
Pier One A/S	Aarhus	65 %	9.063	3.153
PH Ejendomme 1 ApS	Aarhus	100 %	8.344	1.510
PH Ejendomme 2 ApS	Aarhus	100 %	13.161	6.976
Norr A/S	Aarhus	100 %	565	(2.845)
Intern avance på materielle og immaterielle anlægsaktiver		0 %	722	0

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
10 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2017	80	63	80	63
Tilgang i årets løb	0	17	0	17
Kostpris 31. december 2017	80	80	80	80
Værdireguleringer 1. januar 2017	(698)	(63)	(698)	(63)
Årets resultat	7	(206)	7	(206)
Årets opskrivninger, netto	(67)	0	(67)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	548	189	548	189
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	130	0	130	0
Værdireguleringer 31. december 2017	(80)	(80)	(80)	(80)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0	0	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Look At Me Bruuns Galleri ApS	Aarhus	50 %	(1.096)	142
Basic Need ApS	Aarhus	33,3 %	(390)	(191)

Noter til årsrapporten

11 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Andre tilgodehavender</u>	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2017	1.337	991
Tilgang i årets løb	<u>67</u>	<u>83</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1.404</u>	<u>1.074</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.404</u>	<u>1.074</u>

12 Hensættelse til udskudt skat

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Immaterielle anlægsaktiver	(181)	(7)	0	0
Materielle anlægsaktiver	5.144	1.444	18	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	(97)	(97)	0	0
Skattemæssigt underskud	(667)	0	(116)	0
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>98</u>	<u>0</u>
	<u>4.199</u>	<u>1.340</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og salgsomk.

14 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt t.kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

15 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld			
	Gæld 1. januar 2017	31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	19.191	18.870	330	17.588
Andre kreditinstitutter	757	0	0	0
Anden gæld	560	491	0	0
	20.508	19.361	330	17.588
	Gæld			
	Gæld 1. januar 2017	31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Moderselskab				
Banker	0	0	0	0
Andre kreditinstitutter	757	0	0	0
	757	0	0	0

Noter til årsrapporten

16 Eventualposter m.v.

Modervirksomheden har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede og associerede virksomheders mellemværende med kreditinstitut.

Selvskyldnerkautionen over for Pier One A/S' mellemværende med kreditinstitut er begrænset til 3.500 t.kr. og selvskyldnerkautionen over for Legacy One A/S' mellemværende med kreditinstitut er begrænset til 1.400 t.kr.

Moderselskabet har stillet købesumsgaranti på 950 t.kr. for købsaftale i PH Ejendomme 1 ApS vedrørende opførelse af ny ejendom.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution for RCJ Sko ApS' mellemværende med kreditinstitut, begrænset til 2.000 t.kr.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Til sikring af deposita er der i koncernen stillet bankgaranti pålydende i alt 426 t.kr. overfor udlejere.

Leasingforpligtelse

Koncernen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb

Restløbetid i 12-20 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på 60 t.kr., i alt 411 t.kr.

Huslejeforpligtelse

Der er i koncernen indgået lejekontrakter vedrørende leje af lokaler til drift af butikker, lager og administration. Den samlede huslejeforpligtelse udgør i alt 11.324 t.kr.

Noter til årsrapporten

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.870 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 81.181 t.kr.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve for i alt 18.000 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for 18.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der i koncernen stillet følgende sikkerhed:

Virksomhedspant nom. 25.500 t.kr. med sikkerhed i simple fordringer, varebeholdninger, goodwill, driftsinventar og materiel.

18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter	(438)	(1.472)
Finansielle omkostninger	3.485	2.508
Af- og nedskrivninger	1.959	1.480
Værdiregulering af investeringsaktiver	(13.417)	(5.363)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	59	206
Skat af årets resultat	2.873	2.087
	(5.479)	(554)

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	(1.425)	(1.081)
Ændring i tilgodehavender	(4.392)	(4.262)
Ændring i leverandører mv.	(668)	(27.446)
	(6.485)	(32.789)