
P & P Invest af 16. juni 1992 ApS

Holmekollen 21, Voervadsbro, 8660 Skanderborg

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 15 10 69 48

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/3 2017

Andreas Harnisch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for P & P Invest af 16. juni 1992 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. marts 2017

Direktion

Andreas Harnisch
adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P & P Invest af 16. juni 1992 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for P & P Invest af 16. juni 1992 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 28. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | P & P Invest af 16. juni 1992 ApS Holmekollen 21, Voervadsbro 8660 Skanderborg CVR-nr.: 15 10 69 48 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Skanderborg |
| Direktion | Andreas Harnisch |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C |
| Advokat | Advokaterne Sankt Knuds Torv P/S Ryesgade 31, PO Boks 5009 8100 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Danske Bank Åboulevarden 69 8100 Aarhus C |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 758.087 | 852.643 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 434.000 | 1.159.912 |
| Andre eksterne omkostninger | | -151.319 | -197.577 |
| Bruttoresultat | | 1.040.768 | 1.814.978 |
| Personaleomkostninger | 2 | -96.000 | -96.000 |
| Resultat før finansielle poster | | 944.768 | 1.718.978 |
| Finansielle indtægter | | 17.961 | 3.298 |
| Finansielle omkostninger | | -18.681 | -66.086 |
| Resultat før skat | | 944.048 | 1.656.190 |
| Skat af årets resultat | 3 | -208.188 | -371.784 |
| Årets resultat | | 735.860 | 1.284.406 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 51.700 | 50.600 |
| Overført resultat | 684.160 | 1.233.806 |
| | 735.860 | 1.284.406 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 10.703.000 | 10.269.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 10.703.000 | 10.269.000 |
| Anlægsaktiver | | 10.703.000 | 10.269.000 |
| Andre tilgodehavender | | 1.681 | 762 |
| Tilgodehavender | | 1.681 | 762 |
| Værdipapirer | | 508.833 | 500.820 |
| Likvide beholdninger | | 640.544 | 911.211 |
| Omsætningsaktiver | | 1.151.058 | 1.412.793 |
| Aktiver | | 11.854.058 | 11.681.793 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 158.759 | 158.759 |
| Overført resultat | | 9.063.306 | 8.379.146 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 51.700 | 50.600 |
| Egenkapital | 5 | 9.273.765 | 8.588.505 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.202.629 | 2.100.943 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.202.629 | 2.100.943 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 614.872 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 0 | 614.872 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 0 | 58.346 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 39.910 | 39.513 |
| Selskabsskat | | 63.750 | 79.465 |
| Anden gæld | | 274.004 | 200.149 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 377.664 | 377.473 |
| Gældsforpligtelser | | 377.664 | 992.345 |
| Passiver | | 11.854.058 | 11.681.793 |
| Hovedaktivitet | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år investering i udlejningsejendomme.

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|---|--------------------|-----------------------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 96.000 | 96.000 |
| | <u>96.000</u> | <u>96.000</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 106.502 | 116.396 |
| Årets udskudte skat | 101.686 | 255.388 |
| | <u>208.188</u> | <u>371.784</u> |
| 4 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme DKK |
| Kostpris 1. januar | | <u>7.724.548</u> |
| Kostpris 31. december | | <u>7.724.548</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | | 2.544.452 |
| Årets værdireguleringer | | <u>434.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december | | <u>2.978.452</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>10.703.000</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Lejeindtægter er opgjort på baggrund af indgået lejekontrakt og er opgjort til TDKK 657. Der er ikke indregnet en eventuel tomgang.

Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger er opgjort til 20 % af lejeindtægterne.

Afkastkrav: 4,75 %.

5 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført | Foreslået udbytte for regnskabs- | I alt |
|---------------------------------|-----------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 158.759 | 8.379.146 | 50.600 | 8.588.505 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -50.600 | -50.600 |
| Årets resultat | 0 | 684.160 | 51.700 | 735.860 |
| Egenkapital 31. december | 158.759 | 9.063.306 | 51.700 | 9.273.765 |

Selskabskapitalen er fordelt således:

| | Antal | Nominal værdi |
|------------|---------|----------------|
| | | DKK |
| A-anparter | 15.875 | 15.875 |
| B-anparter | 142.884 | 142.884 |
| | | 158.759 |

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

Anparterne er tillagt differentieret stemmeret og forlodsudbyttet.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 0 | 381.487 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 233.385 |
| Langfristet del | <u>0</u> | <u>614.872</u> |
| Inden for 1 år | <u>0</u> | <u>58.346</u> |
| | <u>0</u> | <u>673.218</u> |

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|--|------------|------------|
| Investeringsjendom med en regnskabsmæssig værdi på | 10.703.000 | 10.269.000 |
|--|------------|------------|

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for P & P Invest af 16. juni 1992 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indtægtsføres i takt med lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter, regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

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

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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter, regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.