



Asnæs Revisor A/S

Registreret revisionselskab

Asnæs Centret 45
4550 Asnæs
Telefon 5965 2000
Telefax 5965 2033
CVR-nr. 19 72 10 00
info@asnæs-revisor.dk

PP Partners ApS

Bjergvej 95
4100 Ringsted

CVR-nr. 25 62 85 51

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2019

Peter Bernt Rudbæk
dirigent

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018 for PP Partners 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. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 18. februar 2019

Direktion

Peter Bernt Rudbæk
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PP Partners ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PP Partners ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Asnæs, den 18. februar 2019

Asnæs Revisor A/S
Registreret Revisionselskab
CVR-nr. 19 72 10 00

Thomas Roland
Partner, registreret revisor
MNE-nr. mne35782

Selskabsoplysninger

Selskabet

PP Partners ApS
Bjergvej 95
4100 Ringsted

CVR-nr.: 25 62 85 51

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 31. december 2018
Stiftet: 1. september 2000

Hjemsted: Ringsted

Direktion

Peter Bernt Rudbæk, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 2.973.506, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.356.551.

Selskabet har forlænget regnskabsperioden i indeværende regnskabsår til 18 måneder. Sammenligningstallene indeholder kun oplysninger for 12 måneder.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PP Partners ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Indeværende regnskabsår omfatter 18 måneder, da selskabet har omlagt regnskabsperiode, således at dette nu følger moderselskabet.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder ejendomsskatter, renovation m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer og værdiansættelsen er således sket på baggrund af en afkastbaseret beregning af dagsværdien. Der er taget højde for lejeudvikling, driftsomkostninger, vedligeholdelse, tomgang og administration mv. 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.

Finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver vedrører indbetalt depositum.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i danske kroner.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		124.684	112.185
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		124.684	112.185
Værdireguleringer af investeringsaktiver		3.756.760	402.643
Resultat før finansielle poster		3.881.444	514.828
Finansielle indtægter	1	3.050	0
Finansielle omkostninger	2	-80.254	-27.706
Resultat før skat		3.804.240	487.122
Skat af årets resultat	3	-830.734	-114.543
Årets resultat		2.973.506	372.579
Overført resultat		2.973.506	372.579
		2.973.506	372.579

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	6.922.469	1.602.643
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.922.469</u>	<u>1.602.643</u>
Deposita		<u>3.758</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>3.758</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.926.227</u>	<u>1.602.643</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		138.800	0
Andre tilgodehavender		<u>29.387</u>	<u>45.475</u>
Tilgodehavender		<u>168.187</u>	<u>45.475</u>
Likvide beholdninger		<u>32.623</u>	<u>339.385</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>200.810</u>	<u>384.860</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.127.037</u></u>	<u><u>1.987.503</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		140.000	140.000
Overført resultat		3.216.551	243.046
Egenkapital	5	3.356.551	383.046
Hensættelse til udskudt skat		915.069	88.581
Hensatte forpligtelser i alt		915.069	88.581
Ansvarlig lånekapital		0	135.000
Langfristede gældsforpligtelser		0	135.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.130.008	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		64.816	64.816
Skyldigt sambeskatningsbidrag		4.168	17.472
Anden gæld		523.925	1.266.588
Deposita		132.500	32.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.855.417	1.380.876
Gældsforpligtelser i alt		2.855.417	1.515.876
Passiver i alt		7.127.037	1.987.503
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.050	0
	3.050	0
 2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	46.900	0
Andre finansielle omkostninger	33.235	27.372
Rentetillæg selskabsskat	119	334
	80.254	27.706
 3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	826.488	97.405
Sambeskatningsbidrag	4.246	17.138
	830.734	114.543
 4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2017		1.200.000
Tilgang i årets løb		1.563.066
Kostpris 31. december 2018		2.763.066
Værdireguleringer 1. juli 2017		402.643
Årets værdireguleringer		3.756.760
Værdireguleringer 31. december 2018		4.159.403
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		6.922.469

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investerings-
ejendomme

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på mellem 6 - 14.
Tomgangslejen er fastlagt til mellem 3 % og 6,5 % af lejeindtægterne.
Driftsomkostningerne udgør mellem 20 % og 31 % af lejeindtægterne.
Vedligeholdelsesomkostninger udgør 6 % af lejeindtægterne.
Administrationsomkostningerne udgør mellem 3 % og 4 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt afkastprocent i intervallet 4,25 % - 5,00 % for boligudlejning og 6,25 % for retail-udlejning.

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	-0,50	0,00	0,50
Dagsværdi	7.703.198	6.918.506	6.279.719
Ændring i dagsværdi	784.692	0	-638.787

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	140.000	243.045	383.045
Årets resultat	0	2.973.506	2.973.506
Egenkapital 31. december 2018	140.000	3.216.551	3.356.551

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende med realkreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.603. Pr. 31. december 2018 er der ikke registreret mellemværende, herunder gæld til realkreditinstitutter.