

PPPG Invest A/S
Peder Hvitfelds Stræde 12
1173 København K

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 31. maj 20 16

dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Virksomhedsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for PPPG Invest A/S for 2015

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

Direktion:



Gunnar Kjems

Bestyrelse:



Povl Fritzner
formand



Gunnar Kjems



Trine Bente Kjems

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PPPG Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PPPG Invest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. maj 2016

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98



David Olafsson
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

PPPG Invest A/S
Peder Hvitfelds Stræde 12
1173 København K

CVR-nr.: 26 78 67 89
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Gunnar Kjems

Bestyrelse

Povl Fritzner (formand)
Gunnar Kjems
Trine Bente Kjems

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital. Selskabet har investeret i erhvervsejendommen beliggende på Fabriksvej 13-15, 6980 Tim.

Selskabet har som sekundær aktivitet en ejerandel på 16,58 % af et selskab, som har investeret i to tyske kontor- og lagerejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom i Tim har i regnskabsåret været fuldt udlejet.

Resultat efter skat, som udviser et underskud på 3.321 tkr.

Forventet udvikling

Der forventes for regnskabsåret 2016 et resultat eksklusiv værdireguleringer, på niveau med 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PPPG Invest A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter nettoglejeindtægter fra investeringsejendomme opgjort som den til lejerne fakturerede nettogleje ekskl. moms og afgifter og med fradrag for afgivne rabatter.

Lejernes andel af ejendommens driftsomkostninger indgår ikke i nettoomsætningen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende ejendommens drift, herunder omkostninger til ejendomsskatter, reparation, vedligeholdelse samt småanskaffelser.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til advokat, revisor samt kontoromkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdien af ejendomme målt til dagsværdi er baseret på det kommende års afkast svarende til forventet lejeindtægt med fradrag af driftsomkostninger.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme, og værdireguleringer i forbindelse med måling til dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, som er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, måles til dagsværdi. I tilfælde, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, indregnes andre kapitalandele til kostpris. Såfremt kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs, slutkurs) på balancedagen.

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gældsmetode 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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter måles til dagsværdi på balancedagen. Øvrige gældsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Nettoomsætning		3.065.215	3.386.550
Driftsomkostninger		-658.247	-729.518
Andre eksterne omkostninger		-138.827	-127.896
Bruttoavance		2.268.141	2.529.136
Personaleomkostninger	1	0	0
Afskrivninger	2	0	0
Resultat før værdiregulering		2.268.141	2.529.136
Værdiregulering af investeringsejendom	4	-5.767.600	181.380
Værdiregulering af prioritetsgæld		1.887	-21.245
Resultat før finansielle poster		-3.497.572	2.689.271
Værdiregulering af andre kapitalandele	6	-150.327	287.215
Finansielle indtægter		236.407	9.010
Finansielle omkostninger		-978.570	-385.786
Resultat før skat		-4.390.062	2.599.710
Skat af årets resultat	3	1.069.128	-548.677
Årets resultat		-3.320.934	2.051.033
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.320.804	2.051.033

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2015	2014
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	4	18.025.033	23.792.633
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
		<u>18.025.033</u>	<u>23.792.633</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre kapitalandele	6	5.050.483	5.200.810
		<u>5.050.483</u>	<u>5.200.810</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.075.516</u>	<u>28.993.443</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		82.527	82.527
Tilgodehavende fra salg		237.981	0
Andre tilgodehavender		2	95
Periodeafgrænsningsposter		84.904	462.421
		<u>405.414</u>	<u>545.043</u>
Likvide beholdninger		<u>388.936</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>794.350</u>	<u>545.043</u>
AKTIVER I ALT		<u>23.869.866</u>	<u>29.538.486</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital	7		
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		12.838.862	16.159.796
Egenkapital i alt		<u>13.338.862</u>	<u>16.659.796</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		1.446.729	2.714.555
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Realkreditinstitutter	8	6.463.345	7.693.161
Deposita		70.000	70.000
		<u>6.533.345</u>	<u>7.763.161</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.744.285	1.168.043
Kreditinstitutter		0	252.905
Periodeafgrænsningsposter		143.663	405.081
Skyldig selskabsskat		26.568	263.389
Anden gæld		636.414	311.556
		<u>2.550.930</u>	<u>2.400.974</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.084.275</u>	<u>10.164.135</u>
PASSIVER I ALT		<u>23.869.866</u>	<u>29.538.486</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Personaleomkostninger

Selskabet har alene beskæftiget direktionen til hvem der ikke er udbetalt vederlag.

	2015	2014
2 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	198.568	355.538
Årets regulering af udskudt skat	-1.267.826	193.157
Regulering af udskudt skat, ændret skatteprocent	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	130	-18
	<u>-1.069.128</u>	<u>548.677</u>
4 Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	20.791.815	20.791.815
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>20.791.815</u>	<u>20.791.815</u>
Værdiregulering 1. januar	3.000.818	2.819.438
Årets værdiregulering	<u>-5.767.600</u>	<u>181.380</u>
Værdiregulering 31. december	<u>-2.766.782</u>	<u>3.000.818</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.025.033</u>	<u>23.792.633</u>

Selskabets investeringsejendom er værdiansat på baggrund af en kapitaliseringsfaktor på 12,50 % (2014: 9,5 %). Markedssituationen i det område, hvor ejendommen er beliggende, samt usikkerhed om nuværende lejers fremtidsplaner på lokationen medfører, at en forhøjelse af risikotillægget ved fastsættelse af kapitaliseringsfaktoren har været nødvendig.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	2015	2014
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	142.447	142.447
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	142.447	142.447
Afskrivninger 1. januar	142.447	142.447
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger 31. december	142.447	142.447
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0
6 Andre kapitalandele		
Kostpris 1. januar	1.940.000	1.940.000
Kostpris 31. december	1.940.000	1.940.000
Værdiregulering 1. januar	3.260.810	2.973.595
Årets værdiregulering	-150.327	287.215
Værdiregulering 31. december	3.110.483	3.260.810
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.050.483	5.200.810

Andre kapitalandele består af 16,58 % af anpartskapitalen i Tyske Industriejendomme 1 ApS.

7 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2015	500.000	16.159.796	16.659.796
Overført, jf. resultatdisponering	0	-3.320.934	-3.320.934
Saldo 31. december 2015	500.000	12.838.862	13.338.862

Aktiekapitalen består af aktier a kr. 1.000 eller multipla heraf.

Der har ikke været bevægelser på aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

8 Realkreditinstitutter

	Gæld i alt 31/12 2014	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Realkredit Danmark, EUR	2.860.946	557.956	2.302.990	0
Realkredit Danmark, DKK	862.863	119.020	743.843	148.743
Danske Bank, CHF	4.416.512	1.000.000	3.416.512	0
	<u>8.140.321</u>	<u>1.676.976</u>	<u>6.463.345</u>	<u>148.743</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 8.140 tkr. er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.025 tkr.

Selskabet har afgivet kaution for Tyske Industrijendomme 1 ApS' bankengagement i Nykredit Bank begrænset til 3.000 tkr.

Herudover har selskabet ikke indgået kautions- eller garantiforpligtelser, ligesom der ikke påhviler selskabet øvrige eventualforpligtelser.

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Direktør Gunnar Kjems
Peder Hvitfeldts Stræde 12
1173 København K

Gårdejer Povl Fritzner
Fensmarksvej 9
4160 Herlufmagle

Mit Holdingselskab ApS
Stenås 1
2670 Greve