

# PPPG Invest A/S

Peder Hvitfeldts Stræde 12, st. tv.  
1173 København K

CVR-nr. 26 78 67 89

## Årsrapport for 1. januar – 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

12. juni 2018

\_\_\_\_\_  
dirigent

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Virksomhedsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for PPPG Invest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juni 2018  
Direktion:

---

Gunnar Kjems

Bestyrelse:

---

Povl Fritzner  
formand

---

Trine Bente Kjems

---

Gunnar Kjems



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i PPPG Invest A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PPPG Invest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens interne kontrol.
- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

København, den 12. juni 2018

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

David Olafsson  
statsaut. revisor  
MNE-nr. 19737

**PPPG Invest A/S**  
Årsrapport 2017  
CVR-nr. 26 78 67 89

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

PPPG Invest A/S  
Peder Hvitfeldts Stræde 12, st. tv.  
1173 København K

CVR-nr:	26 78 67 89
Stiftet:	18. september 2002
Regnskabsåret:	1. januar – 31. december

### Bestyrelse

Povl Fritzner, formand  
Trine Bente Kjems  
Gunnar Kjems

### Direktion

Gunnar Kjems

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

PPPG Invest A/S har i 2017 realiseret et resultat efter skat på 1.890.344 kr. i forhold til -2.052.338 kr. i 2016.

Egenkapitalen udgør 13.344.869 kr. mod 11.286.524 kr. ved udgangen af 2016. Der i året foretaget kapitalforhøjelse på 168.000 kr.

Selskabet har i 2018 planlagt at sælge investeringsejendommen til en højere værdi end den bogførte værdi.

#### **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

### Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
<b>Lejeindtægter</b>		3.193.326	3.112.063
Driftsomkostninger		-742.929	-505.171
Værdiregulering af investeringsejendom		0	-4.066.207
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.027.625</u>	<u>-152.999</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>1.422.772</u>	<u>-1.612.314</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		1.422.772	-1.612.314
Værdiregulering af andre kapitalandele		1.105.549	-750.800
Finansielle indtægter		12.413	106.479
Finansielle omkostninger		<u>-117.013</u>	<u>-163.003</u>
<b>Resultat før skat</b>		2.423.721	-2.419.638
Skat af årets resultat	2	<u>-533.377</u>	<u>367.300</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1.890.344</u>	<u>-2.052.338</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.890.344</u>	<u>-2.052.338</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3		
Investeringsejendom		<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
		<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4		
Andre kapitalandele		<u>4.420.281</u>	<u>4.299.683</u>
		<u>4.420.281</u>	<u>4.299.683</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>18.420.281</u>	<u>18.299.683</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		287.993	237.489
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	127.054
Periodeafgrænsningsposter		<u>75.512</u>	<u>86.291</u>
		<u>363.505</u>	<u>450.834</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>156.963</u>	<u>496.707</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>520.468</u>	<u>947.541</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>18.940.749</u>	<u>19.247.224</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		668.000	500.000
Overført resultat		12.676.869	10.786.524
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>13.344.869</u>	<u>11.286.524</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		857.972	705.165
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>857.972</u>	<u>705.165</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Realkreditinstitutter	5	2.082.787	4.677.134
Deposita		70.000	70.000
		<u>2.152.787</u>	<u>4.747.134</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.510.089	1.721.824
Modtagne forudbetalinger fra kunder		60.352	93.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser		314.665	67.858
Selskabsskat		210.411	166.281
Anden gæld		489.604	459.204
		<u>2.585.121</u>	<u>2.508.401</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>4.737.908</u>	<u>7.255.535</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>18.940.749</u>	<u>19.247.224</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	6		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	10.786.525	11.286.525
Kontant kapitalforhøjelse	168.000	0	168.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>1.890.344</u>	<u>1.890.344</u>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<u><u>668.000</u></u>	<u><u>12.676.869</u></u>	<u><u>13.344.869</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PPPG Invest A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter nettolejeindtægter fra investeringsejendomme opgjort som den til lejerne fakturerede nettoleje 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 gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

### 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger

#### Andre værdipapirer og 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 denne til 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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

#### Egenkapital

##### *Udbytte*

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

#### 2 Skat af årets resultat

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets aktuelle skat	380.411	374.264
Årets udskudte skat	152.807	-741.564
Regulering af skat vedrørende tidligere år	159	0
	<u>533.377</u>	<u>-367.300</u>

#### 3 Investeringsejendom

	<u>Investeringsejendom</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2017	20.832.989	20.832.989
Kostpris 31. december 2017	20.832.989	20.832.989
Værdi 1. januar 2017	-6.832.989	-6.832.989
Værdiregulering 31. december	-6.832.989	-6.832.989
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>

Selskabet har i 2018 planlagt at sælge investeringsejendommen til en højere værdi end den bogførte værdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 4 Finansielle anlægsaktiver

	Andre kapitalandele
Kostpris 1. januar 2017	1.940.000
Kostpris 31. december 2017	1.940.000
Værdiregulering 1. januar 2017	2.359.683
Årets værdiregulering	1.105.549
Udlodning	-984.950
Værdiregulering 31. december 2017	2.480.282
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>4.420.282</b>

#### 5 Realkreditinstitutter

	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Realkredit Danmark, EUR	1.737.947	581.854	1.156.093	0
Realkredit Danmark, DKK	634.928	128.234	506.694	0
Danske Bank, CHF	1.220.000	800.000	420.000	0
	<u>3.592.875</u>	<u>1.510.088</u>	<u>2.082.787</u>	<u>0</u>

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investerings-ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 14.000 tkr.

#### 7 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