

PPPG Invest A/S

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

CVR-nr. 26 78 67 89

Arsrapport 2016

Arsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling
den 20. juni 20 17
dirigent A. Jensen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for PPPG Invest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

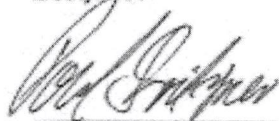
København, den ~~14~~³⁰ juni 2017

Direktion:




Gunnar Kjems

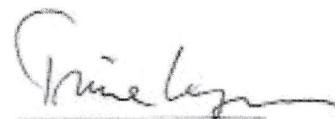
Bestyrelse:



Povl Fritzner
formand



Gunnar Kjems



Trine Bente 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 2016, 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 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 ²⁰14. juni 2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

David Olafsson
statsaut. revisor

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.

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	2016	2015
Nettoomsætning		3.112.063	3.065.215
Driftsomkostninger		-505.171	-658.247
Andre eksterne omkostninger		-152.999	-138.827
Bruttoresultat		2.453.893	2.268.141
Værdiregulering af investeringsejendom	2	-4.066.207	-5.767.600
Værdiregulering af prioritetsgæld		26.803	1.887
Resultat før finansielle poster		-1.585.511	-3.497.572
Værdiregulering af andre kapitalandele		-750.800	-150.327
Finansielle indtægter		106.480	236.407
Finansielle omkostninger		-189.806	-978.570
Resultat før skat		-2.419.637	-4.390.062
Skat af årets resultat	3	367.300	1.069.128
Årets resultat		-2.052.337	-3.320.934
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.052.337	-3.320.934
		<u>-2.052.337</u>	<u>-3.320.934</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2016	2015
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	2	14.000.000	18.025.033
		<u>14.000.000</u>	<u>18.025.033</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	4.299.683	5.050.483
		<u>4.299.683</u>	<u>5.050.483</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.299.683</u>	<u>23.075.516</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		127.054	82.527
Tilgodehavender fra salg		237.489	237.981
Andre tilgodehavender		0	2
Periodeafgrænsningsposter		86.291	84.904
		<u>450.834</u>	<u>405.414</u>
Likvide beholdninger		<u>496.707</u>	<u>388.936</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>947.541</u>	<u>794.350</u>
AKTIVER I ALT		<u>19.247.224</u>	<u>23.869.866</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		10.786.525	12.838.862
Egenkapital i alt		11.286.525	13.338.862
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		705.165	1.446.729
Hensatte forpligtelser i alt		705.165	1.446.729
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Realkreditinstitutter	5	4.677.134	6.463.345
Deposita		70.000	70.000
		4.747.134	6.533.345
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.721.824	1.744.285
Periodeafgrænsningsposter		6.469	143.663
Skyldig selskabsskat		166.281	26.568
Anden gæld		613.826	636.414
		2.508.400	2.550.930
Gældsforpligtelser i alt		7.255.534	9.084.275
PASSIVER I ALT		19.247.224	23.869.866

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2015	500.000	16.159.796	16.659.796
Overført via resultatdisponering	0	-3.320.934	-3.320.934
Saldo 1. januar 2016	500.000	12.838.862	13.338.862
Overført via resultatdisponering	0	-2.052.337	-2.052.337
Saldo 31. december 2016	500.000	10.786.525	11.286.525

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PPPG Invest A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har givet følgende ændringer til indregning og måling:

— Fremover skal restværdien på immaterielle og materielle aktiver revurderes løbende. I overensstemmelse med overgangsreglerne til loven foretages en eventuel regulering af restværdier med fremadrettet virkning som et regnskabsmæssigt skøn uden tilpasning af sammenligningstal og uden effekt på egenkapitalen.

Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 finansiel post.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 finansiel post.

Resultatopgørelse

Leje indtægter

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 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Finansielle anlægsaktiver

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 nettorealisationseværdien, 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 nettosalgspris 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gælds metode 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

Noter

kr.	2016	2015
2 Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	20.791.815	20.791.815
Årets tilgang	41.174	0
Kostpris 31. december	20.832.989	20.791.815
Værdiregulering 1. januar	-2.766.782	3.000.818
Årets værdiregulering	-4.066.207	-5.767.600
Værdiregulering 31. december	-6.832.989	-2.766.782
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.000.000	18.025.033
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	374.264	198.568
Årets regulering af udskudt skat	-741.564	-1.267.826
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	130
	-367.300	-1.069.128
4 Andre kapitalandele		
Kostpris 1. januar	1.940.000	1.940.000
Kostpris 31. december	1.940.000	1.940.000
Værdiregulering 1. januar	3.110.483	3.260.810
Årets værdiregulering	-750.800	-150.327
Værdiregulering 31. december	2.359.683	3.110.483
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.299.683	5.050.483

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Realkreditinstitutter

	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Realkredit Danmark, EUR	2.327.249	595.779	1.731.470	0
Realkredit Danmark, DKK	751.620	126.045	625.575	0
Danske Bank, CHF	3.320.089	1.000.000	2.320.089	0
	<u>6.398.958</u>	<u>1.721.824</u>	<u>4.677.134</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 2016 udgør 14.000 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.

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

Mit Holdingselskab ApS
Stenås 1
2670 Greve