

PPLUS RE Holding K/S
c/o Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1.
2100 København Ø

Årsrapport for perioden
1. regnskabsperiode 28. juli 2016 – 31. december 2017

CVR-nr. 37 90 43 84

Årsrapporten er godkendt på Selskabets generalforsamling den 7. februar 2018



Dirigent

Anne Dorthe Lillelund

INDHOLD

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 28. juli 2016 – 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 28. juli 2016 – 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter.....	12

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

Komplementarselskabet har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. juli 2016 – 31. december 2017 for PPLUS RE Holding K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. juli 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 7. februar 2018

Direktion i Komplementarselskabet



Erik Veedfald

Bestyrelse i Komplementarselskabet



Søren Kolbye Sørensen
Formand

Mikkel Svenstrup



Mads Janus Stougaard

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PPLUS RE Holding K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PPLUS RE Holding K/S for regnskabsåret 28. juli 2016 – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. juli 2016 – 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 selskabets 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 selskabet, 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 regnskabsbrugere 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.

PÅTEGNINGER

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 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 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 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.

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.

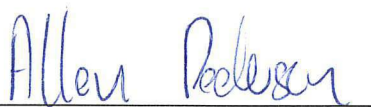
København, den 7. februar 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16615



Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34495

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger

Hjemstedsadresse

PPLUS RE Holding K/S
c/o Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1.
2100 København Ø
Danmark

Telefon 70 10 00 75

CVR-nr. 37 90 43 84
Regnskabsår 1. januar – 31. december
Stiftet 28. juli 2016

Komplementarselskab

PPLUS RE Holding Komplementar ApS
c/o Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1.
2100 København Ø
Danmark

Bestyrelse i Komplementarselskabet

Søren Kolbye Sørensen, Formand
Mikkel Svenstrup
Mads Janus Stougaard

Direktion i Komplementarselskabet

Erik Veedfald

Revision

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er direkte eller via besiddelse af kapital- eller ejerandele i andre selskaber, at erhverve, herunder opføre, eje og drive fast ejendom samt anden virksomhed, der er forbundet dermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har siden stiftelsen den 28. juli 2016 erhvervet to dattervirksomheder, som ejer tre ejendomme.

Årets resultat for perioden 28. juli 2016 – 31. december 2017 udgør et overskud på kr. 38.130.991.

Årets resultat, som foreslås overført til egenkapitalen, anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til fremtiden

Resultatet for 2018 forventes at være præget af store ombygningsomkostninger i Project Ottilia P/S uden tilsvarende lejeindtægter, mens resultatet i NJG 7 RE K/S forventes at være forbedret i forhold til indeværende periode.

ÅRSREGNSKAB

28. JULI 2016 – 31. DECEMBER 2017

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PPLUS RE Holding K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Det er Selskabets første regnskabår.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 Selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skat, da Selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen foregår hos ejerne og afhænger af deres forhold.

ÅRSREGNSKAB

28. JULI 2016 – 31. DECEMBER 2017

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandel i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE 28. JULI 2016 – 31. DECEMBER 2017

DKK	Note	28/7 2016 - 31/12 2017
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-139.660</u>
Bruttoresultat		-139.660
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>38.213.366</u>
Driftsresultat		38.073.706
Finansielle indtægter	2	59.224
Finansielle omkostninger		<u>-1.939</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>38.130.991</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat		-82.375
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		<u>38.213.366</u>
DISPONERET I ALT		<u>38.130.991</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

DKK	Note	2017
Passiver		
Kapital		607.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		38.213.366
Overført resultat		<u>-82.375</u>
EGENKAPITAL	4	<u>645.130.991</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>9.624</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.624</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>9.624</u>
PASSIVER I ALT		<u>645.140.615</u>

Note 5 Nærtstående parter

Note 6 Eventualforpligtelser

NOTER

Note 1 Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen eller bestyrelse.

	2017
Note 2 Finansielle indtægter	
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	59.224
Finansielle indtægter	59.224

Note 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	0
Tilgange i årets løb	567.072.957
Kostpris ultimo	567.072.957
Værdiregulering primo	0
Årets værdiregulering	38.213.366
Værdiregulering ultimo	38.213.366
Regnskabsmæssig værdi ultimo	605.286.323

Selskab	Andel af kapital	Årets resultat	Egenkapital
NJG7 RE K/S	100%	39.816.260	228.716.260
Project Ottilia P/S	100%	241.617.908	376.570.064

Note 4 Egenkapital	Kapital	Reserve efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Kapitalindskud ved stiftelse	500.000			500.000
Kapitalindskud i perioden	606.500.000			606.500.000
Årets resultat		38.213.366	-82.375	38.130.991
Egenkapital 31. december	607.000.000	38.213.366	-82.375	645.130.991

Selskabets kapital er DKK 800.000.000 og fordelt på kommanditanparter á nominelt DKK 1.

NOTER

Note 5 Nærtstående parter

I henhold til aftale har Selskabets komplementar fået refunderet en del af komplementarselskabets afholdte driftsomkostninger, samt forrentning af egenkapitalen, hvilket i alt udgør DKK 56.280.

Note 6 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen