



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **PP-Gruppens Ejendomsselskab A/S**

**Søllerødlund 23  
Søllerød  
2840 Holte**

**(CVR-nr. 89 69 43 10)**

## **Årsrapport for 2016/17**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/11 2017

**Preben Pedersen Maare  
Dirigent**

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side****Selskabsoplysninger**

2

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

**Ledelsesberetning**

Beretning

7

**Årsregnskab for 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Anvendt regnskabspraksis

8

Resultatopgørelse

11

Balance

12

Noter

14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PP-Gruppens Ejendomsselskab A/S Søllerødlund 23 Søllerød 2840 Holte
	CVR-nr.: 89 69 43 10
	Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Bestyrelse</b>	Torben Petersen, formand Suzanne B. Maare Karen M. Pedersen
<b>Direktion</b>	Preben Pedersen Maare
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge <a href="http://www.addere.dk">www.addere.dk</a>

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for PP-Gruppens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 27. oktober 2017

### Direktion

  
Preben Pedersen Maare

### Bestyrelse

  
Torben Petersen  
Formand

  
Suzanne B. Maare

  
Karen M. Pedersen

**Til kapitalejerne i PP-Gruppens Ejendomsselskab A/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for PP-Gruppens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 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. 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 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 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 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 konklusioner 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 blandt andet 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

6

### 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.

Køge, den 27. oktober 2017

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)

Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i investeringsejendomme. Herudover i mindre omfang udlejning af driftsmidler og handel i øvrigt.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendommene måles til markedsværdi. I anvendt regnskabspraksis er angivet forudsætningerne for måling af investeringsejendommene.

Det er ledelsens opfattelse, at det i dagens omskiftelige marked ikke er muligt, at fastlægge ejendommenes værdi med stor præcision uanset, hvor mange kræfter der bruges herpå. Det understreges derfor, at værdien er fastsat i et særdeles omskifteligt marked med en beskeden omsætning. Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning. Der henvises i øvrigt til note 5. Det er ledelsens opfattelse, at indregning, måling og oplysninger i årsrapporten efter bedste skøn er retvisende.

**Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 585.699. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 og balancen pr. 30. juni 2017.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for PP-Gruppens Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi er opgjort ud fra en måling baseret på aktuelle handelspriser på tilsvarende ejendomme beliggende i samme område, handlet i perioden 1. juli 2016 til 4. september 2017.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer (omsætningsaktiver)

Børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

11

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>661.448</b>	<b>847.076</b>
1 Personaleomkostninger	-40.000	-40.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>621.448</b>	<b>807.076</b>
Andre finansielle indtægter	616.800	597.352
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-143.582	-96.653
Andre finansielle omkostninger	-343.979	-652.717
<b>Resultat før skat</b>	<b>750.687</b>	<b>655.058</b>
2 Skat af årets resultat	-164.988	-144.052
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>585.699</b>	<b>511.006</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Overført resultat	585.699	11.006
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>585.699</b>	<b>511.006</b>

Balance pr. 30. juni

12

## AKTIVER

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 kr.
3 Investeringsejendomme	7.025.000	6.390.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.025.000</b>	<b>6.390.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>7.025.000</b>	<b>6.390.000</b>
Selskabsskat	206.659	117.306
Andre tilgodehavender	173.859	42.877
Periodeafgrænsningsposter	1.571	1.509
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>382.089</b>	<b>161.692</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>6.531.925</b>	<b>6.205.443</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>80.491</b>	<b>540.556</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.994.505</b>	<b>6.907.691</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>14.019.505</b>	<b>13.297.691</b>

Balance pr. 30. juni

13

**PASSIVER**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	4.842.152	4.256.453
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	500.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>6.342.152</u></b>	<b><u>6.256.453</u></b>
Udskudt skat	473.245	308.168
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>473.245</u></b>	<b><u>308.168</u></b>
Kreditinstitutter m.v.	3.800.702	3.800.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.000	119.174
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.147.136	2.667.964
Anden gæld	132.991	124.069
Periodeafgrænsningsposter	23.279	21.161
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>7.204.108</u></b>	<b><u>6.733.070</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>7.204.108</u></b>	<b><u>6.733.070</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>14.019.505</u></b>	<b><u>13.297.691</u></b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Særlige oplysninger til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Bestyrelseshonorar	40.000	40.000
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-89	-117
Årets regulering af udskudt skat	165.077	144.169
	<u>164.988</u>	<u>144.052</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme er værdiansat kr. 6,3 mio., der er foretaget værdiregulering på i alt kr. 2,2 mio. Årets værdiregulering udgør kr. 635.000.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>3.800.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>2.090.000</u>	
Værdipapirer til regnskabsmæssig værdi	<u>6.531.925</u>	

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

## 5 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi opgjort ud fra en måling baseret på aktuelle handelspriser på tilsvarende ejendomme beliggende i samme område, handlet i 2016/17. Idet opgørelsen af dagsværdien bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Det er ledelsens opfattelse, at indregning, måling og oplysninger i årsrapporten efter bedste skøn er retvisende.