

Pippo Ejendomme ApS

Troensevej 29, 5700

CVR-nr. 31 06 57 20

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2022

Dirigent:

.....
Jette Clausen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Pippo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 11. juli 2022
Direktion:

.....
Jette Clausen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Pippo Ejendomme ApS

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Pippo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi, som er indregnet i balancen med 36,5 mio. kr. Investeringsejendomme omfatter blandt andet liebhaverejendomme, som værdiansættes på grundlag af henholdsvis realiserede salgspriser og dagsværdier skønnede af ledelsen.

Liebhaverejendomme til dagsværdier skønnede af ledelsen er indregnet med 24,0 mio. kr. Da der er tale om liebhaverejendomme, har ledelsen ikke kunnet dokumentere de skønnede dagsværdier med sammenlignelige handler eller anden tilsvarende dokumentation. Vi har ikke på anden vis haft mulighed for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for værdiansættelsen af disse ejendomme. Som følge af dette forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kan anses for nødvendige, samt den mulige effekt heraf på resultatopgørelsen og balancen.

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 ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning.

På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion" har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Odense, den 11. juli 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
mne31450

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Pippo Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Troensevej 29, 5700
CVR-nr.	31 06 57 20
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jette Clausen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet omfatter udlejning af investeringsejendomme til erhvervsformål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier.

For liebhaverejendomme, er markedsværdien skønnet på grundlag af realiserede eller forventede salgspriser, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v.

For udlejede erhvervs investeringsejendomme er markedsværdier baseret på forventede lejeindtægter og skønnede afkastkrav.

Det gennemsnitlige afkastkrav for erhvervs udlejningsejendomme er 7,5%. Såfremt afkastkravet øges med 1% reduceres værdien af investeringsejendommene med ca. 0,9 mio. kr. og såfremt afkastkravet reduceres med 1% øges værdien af investeringsejendommene med 1,0 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	817.213	747.632
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-245.000	0
	Resultat før finansielle poster	572.213	747.632
5	Finansielle omkostninger	-1.280.540	-1.137.350
	Årets resultat	-708.327	-389.718
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-708.327	-389.718
		-708.327	-389.718

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	36.500.000	36.745.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>36.500.000</u>	<u>36.745.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.500.000</u>	<u>36.745.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	251.067	226.578
	Periodeafgrænsningsposter	14.325	7.535
		<u>265.392</u>	<u>234.113</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>265.392</u>	<u>234.113</u>
	AKTIVER I ALT	<u>36.765.392</u>	<u>36.979.113</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Anpartskapital	5.150.000	5.150.000
	Overført resultat	1.164.806	1.873.133
	Egenkapital i alt	6.314.806	7.023.133
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.356.950	23.691.429
	Anden gæld	1.827.694	1.732.369
		24.184.644	25.423.798
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.507.357	1.288.993
	Gæld til realkreditinstitutter	486.078	671.900
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.484.140	1.055.744
	Deposita	409.500	409.500
	Anden gæld	378.867	1.106.045
		6.265.942	4.532.182
	Gældsforpligtelser i alt	30.450.586	29.955.980
	PASSIVER I ALT	36.765.392	36.979.113

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 4 Personaleomkostninger
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	5.150.000	2.262.851	7.412.851
Overført via resultatdisponering	0	-389.718	-389.718
Egenkapital 1. januar 2021	5.150.000	1.873.133	7.023.133
Overført via resultatdisponering	0	-708.327	-708.327
Egenkapital 31. december 2021	5.150.000	1.164.806	6.314.806

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pippo Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen, der omfatter årets huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Værdiansættelsen af selskabets investerings ejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier.

For udlejede erhvervs investerings ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast. Afkastkravet opgøres med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

For investerings ejendomme, som er liebhaverejendomme er markedsværdien skønnet på grundlag af henholdsvis realiseret og forventet salgspris, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v. På baggrund af udviklingen i ejendomsmarkedet er det ledelsens vurdering, at disse værdier er udtryk for markedsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Med selskabets nuværende kapitalberedskab er det nødvendigt med support fra moderselskab og ultimativ ejer.

Ultimativ ejer har afgivet støtteerklæringer overfor selskabet og moderselskabet, som gælder frem til 30. juni 2023. Heri erklærer ultimativ ejer, at han vil understøtte selskaberne økonomisk med den likviditet, som vil være nødvendig for selskabernes fortsatte drift.

3 Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og samtidig høje aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

4 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

Der er ikke udbetalt løn til direktionen for dennes funktion i selskabet.

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	27.580	43.857
Andre finansielle omkostninger	1.252.960	1.093.493
	<u>1.280.540</u>	<u>1.137.350</u>

6 Skat af årets resultat

Selskabet har pr. 31. december 2021 et skattemæssigt underskud til fremførsel på 6,0 mio. kr. Skatteværdien heraf er ikke indregnet, som skatteaktiv i årsregnskabet.

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	138.769
Afgange	-138.769
Kostpris 31. december 2021	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	138.769
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	-138.769
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2021	2020
Dagsværdi 1. januar	36.745.000	36.745.000
Årets værdireguleringer	-245.000	0
Dagsværdi 31. december	36.500.000	36.745.000

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier.

For udlejede erhvervs investeringsejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast på 7,5%. Såfremt afkastkravet øges med 1% reduceres værdien af investeringsejendommene med ca. 0,9 mio. kr. og såfremt afkastkravet reduceres med 1% øges værdien af erhvervs investeringsejendommene med ca. 1,0 mio. kr.

Selskabet har 2 investeringsejendomme, som er liebhaverejendomme. For disse er markedsværdien skønnet på grundlag af henholdsvis realiseret og forventet salgsspris, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v. På baggrund af udviklingen i ejendomsmarkedet er det ledelsens vurdering, at disse værdier er udtryk for markedsværdien.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

9 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 5.150.000 kr. de seneste 5 år.

10 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.720.307	1.363.357	22.356.950	16.780.593
Anden gæld	1.971.694	144.000	1.827.694	1.251.695
	25.692.001	1.507.357	24.184.644	18.032.288

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden B1925 ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens langfristede gældsforpligtelser er der afgivet primær pant i selskabets investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 36.500 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev for nom. 12 mio. kr. i investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er ikke stillet til sikkerhed pr. 31. december 2021.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jette Clausen

Client Signer

På vegne af: Pippo Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-828261425445

IP: 185.16.xxx.xxx

2022-07-12 06:38:41 UTC

NEM ID 

Søren Smedegaard Hvid

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1256831000710

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-07-12 07:40:02 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**