

Perfect A/S
(CVR-nr. 19 97 52 82)

Rødegårdsvej 203
5230 Odense M

ÅRSRAPPORT 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2019

Dirigent



Povl-Ditlev Kresten Beck

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2018, aktiver	9
Balance pr. 31. december 2018, passiver	10
Noter.....	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Perfect A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Betingelserne for at fravælge revision er fortsat opfyldte, og regnskabet for det kommende år skal ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

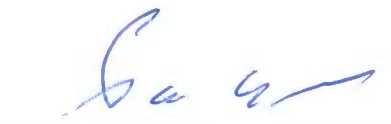
Odense, den 22. marts 2019

Direktion:



Nina Krogsbjerg Beck

Bestyrelse:



Povl-Ditlev Kresten Beck
formand



Nina Krogsbjerg Beck



Niels Krogsbjerg Beck



Lars Krogsbjerg Beck

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Perfect A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Perfect A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Revisors ansvar

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Ledelsens ansvar

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Den udførte assistance

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet.

Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 22. marts 2019

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

mne31463

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Perfect A/S Rødegårdsvej 203 5230 Odense M CVR-nr.: 19 97 52 82 Stiftet: 17. januar 1997 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Nina Krogsbjerg Beck Niels Krogsbjerg Beck Lars Krogsbjerg Beck Povl-Ditlev Kresten Beck
Direktion	Nina Krogsbjerg Beck
Revisor	SØBY REVISORER A/S Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og administration af selskabets ejendomme, investering i værdipapirer, samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev lidt ringere end forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Perfect A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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 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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra øvrige kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år	Restværdi	32%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	Restværdi	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 de 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018

<u>Note</u>	2018 i hele kr.	2017 i 1.000 kr.
	BRUTTOFORTJENESTE	
	489.215	778
1.	Personaleomkostninger	-508
	-567.742	
	Afskrivninger	-330
	-330.146	
	Andre driftsindtægter	0
	8.154	
	DRIFTSRESULTAT	
	-400.519	-60
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.053
	0	
2.	Finansielle indtægter	30
	517.286	
3.	Finansielle omkostninger	-260
	-3.690.613	
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	
	-3.573.846	2.763
4.	Skat af årets resultat	153
	0	
	ÅRETS RESULTAT	
	-3.573.846	2.916
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:	
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.053
	0	
	Overført resultat	-272
	-3.753.846	
	Udbytte for regnskabsåret	135
	180.000	
	Disponeret i alt	2.916
	-3.573.846	

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2018 i hele kr.</u>	<u>2017 i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
5. Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	8.554.596	8.870
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>29.953</u>	<u>45</u>
	<u>8.584.549</u>	<u>8.915</u>
Finansielle anlægsaktiver:		
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>18.022</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>8.584.549</u>	<u>26.937</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.457	0
Andre tilgodehavender	<u>108.884</u>	<u>109</u>
	<u>125.341</u>	<u>109</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>20.346.706</u>	<u>22.657</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>179</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>20.472.047</u>	<u>22.945</u>
AKTIVER I ALT	<u>29.056.596</u>	<u>49.882</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

Note		2018 i hele kr.	2017 i 1.000 kr.
7.	EGENKAPITAL:		
	Aktiekapital	4.500.000	4.500
	Reserve for opskrivninger	5.813.892	5.814
	Reserve for nettoopskriv. efter den indre værdis metode	0	6.736
	Overført resultat	5.879.597	3.051
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	180.000	135
	EGENKAPITAL I ALT	<u>16.373.489</u>	<u>20.236</u>
8.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Prioritetsgæld	4.494.434	4.083
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
8.	Kortfristet del af langfristet gæld	235.467	208
	Gæld til pengeinstitutter	1.862.234	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	22.045
	Anden gæld	6.090.972	3.310
		<u>8.188.673</u>	<u>25.563</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>12.683.107</u>	<u>29.646</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>29.056.596</u></u>	<u><u>49.882</u></u>
9.	EVENTUALPOSTER		
10.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
11.	NÆRTSTÅENDE PARTER		
12.	USÆDVANLIGE FORHOLD		

NOTER

<u>Note</u>	<u>2018 i hele kr.</u>	<u>2017 i 1.000 kr.</u>
1. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Løn og gager	542.506	497
Andre omkostninger til social sikring m.v.	25.236	23
	<u>567.742</u>	<u>520</u>
Refunderede lønninger m.v.	0	-12
	<u>567.742</u>	<u>508</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter m.v. i øvrigt	<u>517.286</u>	<u>30</u>
3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	3.690.613	240
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	20
	<u>3.690.613</u>	<u>260</u>
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Sambeskatningsgodtgørelse	0	-153
	<u>0</u>	<u>-153</u>

NOTER

Note

5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	8.233.822	713.227
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2018	8.233.822	713.227
Opskrivninger 1. januar 2018	7.453.708	0
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger 31. december 2018	7.453.708	0
Afskrivninger 1. januar 2018	6.817.760	668.302
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets afskrivninger	315.174	14.972
Afskrivninger 31. december 2018	7.132.934	683.274
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	8.554.596	29.953
Offentlig ejendomsvurdering 2018	9.000.000	

NOTER

Note

6.	KAPITALANDELE I TILKNYTTTEDE VIRKSOMHEDER:	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
	Kostpris	
	Kostpris 1. januar 2018	11.285.213
	Tilgang	4.015.000
	Afgang	<u>-15.300.213</u>
	Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>
	Opskrivninger	
	Opskrivninger 1. januar 2018	6.736.311
	Årets resultat	0
	Regulering vedr. køb og salg	0
	Udbytte	0
	Årets tilbageførsler på afgang	<u>-6.736.311</u>
	Opskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>

7. EGENKAPITAL:

	1/1 2018	Øvrige bevægelser	Forslag til årets resul- tatfordeling	31/12 2018
Aktiekapital	4.500.000	0	0	4.500.000
Reserve for opskrivninger ...	5.813.892	0	0	5.813.892
Reserve for nettoopskrivning	6.736.311	-6.736.311	0	0
Overført resultat	3.050.560	6.582.883	-3.753.846	5.879.597
Forslag til udbytte	<u>135.000</u>	<u>-135.000</u>	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
	<u>20.235.763</u>	<u>-288.428</u>	<u>-3.573.846</u>	<u>16.373.489</u>

Aktiekapitalen er fordelt således: 4.500 aktier à kr. 1.000.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de sidste 5 år.

NOTER

Note

8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	<u>1/1 2018</u> gæld i alt	<u>31/12 2018</u> gæld i alt	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Prioritetsgæld	4.291.578	4.729.901	235.467	3.566.201

9. EVENTUALPOSTER M.V.:**Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Der er et udskudt skatteaktiv på ca. t.kr. 2.699.

10. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.730, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 8.555.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.500 med pant i ovenstående grunde og bygninger samt beholdningen af værdipapirer, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

11. NÆRTSTÅENDE PARTER:**Ejerforhold:**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

Nina Krogsbjerg Beck
Stenløkken 21
5260 Odense S

Lars Krogsbjerg Beck
Stenløkken 35
5260 Odense S

Niels Krogsbjerg Beck
Stenløkken 2
5260 Odense S

12. USÆDVANLIGE FORHOLD:

Ingen.