

**Perfect A/S**  
Stenløkken 19  
5260 Odense S  
CVR-nr. 19975282

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Povl-Ditlev Kresten Beck

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Perfect A/S  
Stenløkken 19  
5260 Odense S

CVR-nr.: 19975282  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Niels Krogsbjerg Beck  
Nina Krogsbjerg Beck  
Lars Krogsbjerg Beck  
Jacob Poul Christoffersen

### Direktion

Nina Krogsbjerg Beck

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Perfect A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21.03.2017

### Direktion

Nina Krogsbjerg Beck

### Bestyrelse

Niels Krogsbjerg Beck

Nina Krogsbjerg Beck

Lars Krogsbjerg Beck

Jacob Poul Christoffersen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Perfect A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Perfect A/S for regnskabsåret Perfect A/S på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet 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.

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

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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 21.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning og administration af selskabets bygninger samt investering i værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud på 352 t.kr. anses for at være tilfredsstillende.

Dog med det forbehold, at ledelsen finder ejendommens nedskrevne værdi angivet væsentlig under handelsprisen og at der hermed kan være tvivl om at reducere den bogførte værdi yderligere ved afskrivning.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>711.940</b>	<b>623</b>
Personaleomkostninger	1	(444.893)	(383)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(510.306)</u>	<u>(546)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(243.259)</b>	<b>(306)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		736.733	2.322
Andre finansielle omkostninger		<u>(141.848)</u>	<u>(129)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>351.626</u></b>	<b><u>1.887</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		180.000	180
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		719.376	2.964
Overført resultat		<u>(547.750)</u>	<u>(1.257)</u>
		<b><u>351.626</u></b>	<b><u>1.887</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		9.184.944	9.688
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		59.897	68
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>9.244.841</u></b>	<b><u>9.756</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.097.652	12.442
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b><u>13.097.652</u></b>	<b><u>12.442</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>22.342.493</u></b>	<b><u>22.198</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.719	18
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	148
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	5.517	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>33.236</u></b>	<b><u>166</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>21.460</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>54.696</u></b>	<b><u>166</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>22.397.189</u></b>	<b><u>22.364</u></b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		4.500.000	4.500
Reserve for opskrivninger		5.813.892	5.814
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.683.404	2.964
Overført overskud eller underskud		3.322.352	3.870
Forslag til udbytte for regnskabsåret		180.000	180
<b>Egenkapital</b>		<b>17.499.648</b>	<b>17.328</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.291.579	4.377
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.291.579</b>	<b>4.377</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		205.009	278
Bankgæld		0	50
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.281	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		370	0
Anden gæld		390.302	331
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>605.962</b>	<b>659</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.897.541</b>	<b>5.036</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.397.189</b>	<b>22.364</b>
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	4.500.000	5.813.892	2.964.028	3.870.102
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	719.376	(547.750)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.500.000</b>	<b>5.813.892</b>	<b>3.683.404</b>	<b>3.322.352</b>
			<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo			180.000	17.328.022
Udbetalt ordinært udbytte			(180.000)	(180.000)
Årets resultat			180.000	351.626
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>180.000</b>	<b>17.499.648</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	422.380	362
Andre omkostninger til social sikring	22.513	21
	<b>444.893</b>	<b>383</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	510.306	547
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(1)
	<b>510.306</b>	<b>546</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	8.233.822	713.227
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.233.822</b>	<b>713.227</b>
Opskrivninger primo	7.453.708	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.453.708</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(5.999.761)	(645.849)
Årets afskrivninger	(502.825)	(7.481)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(6.502.586)</b>	<b>(653.330)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.184.944</b>	<b>59.897</b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	9.478.291
Afgange	(64.043)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.414.248</b>
Opskrivninger primo	2.964.027
Andel af årets resultat	739.403
Tilbageførsel ved afgang	(20.026)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.683.404</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.097.652</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
P. Beck A/S	Odense	A/S	73,5

### 5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse vedrører fejlbetalinger, der ikke er korrigeret pr. 31.12.2016. Da der er tale om utilsigtede fejlbetalinger, hvorfor er beløbene ikke renteberegnet.

### 6. Eventualaktiver

Der er et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på 1,8 mio. kr., som primært vedrører fremførbare skattemæssige underskud. Dette er ikke indregnet, da den løbende skattepligtige indkomst forventes beskeden.

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret (selvskyldnerkaution) for datterselskabets gæld til kreditinstitutter.

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
Bankgæld i datterselskabet	<b>1.061.514</b>	<b>919</b>

## Noter

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.185 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er afgivet sikkerhed i datterselskabets værdipapirdepot for 1.500 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at huslejerne forfalder til betaling.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.