
Pecunia MIIM
Anpartsselskab

Østergade 10, 3., 1100 København K

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 20 99 53 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/5 2018

Per Bergmann
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Pecunia MIIM Anpartsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2018

Direktion

Troels Askerud

Bestyrelse

Troels Askerud

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Pecunia MIIM Anpartsselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Pecunia MIIM Anpartsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors Ethiske 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 Deres 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, 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.

Hellerup, den 25. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pecunia MIIM Anpartsselskab Østergade 10, 3. 1100 København K CVR-nr.: 20 99 53 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Troels Askerud
Direktion	Troels Askerud
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer ejendomme og driver investeringsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 1.923.445, heraf værdireguleringer på DKK 1.900.000, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 6.144.441.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.149.391	472.786
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		1.900.000	-131.893
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		3.049.391	340.893
Resultat før finansielle poster		3.049.391	340.893
Finansielle indtægter	1	1.451	3.664
Finansielle omkostninger	2	-584.753	-596.203
Resultat før skat		2.466.089	-251.646
Skat af årets resultat	3	-542.644	55.362
Årets resultat		1.923.445	-196.284

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.923.445	-196.284
		1.923.445	-196.284

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		26.900.000	25.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	26.900.000	25.000.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	0	0
Anlægsaktiver		26.900.000	25.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	40.344
Andre tilgodehavender		57.936	19.128
Selskabsskat		0	104
Periodeafgrænsningsposter		49.962	12.383
Tilgodehavender		107.898	71.959
Værdipapirer		9.517	10.692
Likvide beholdninger		1.096.777	1.645
Omsætningsaktiver		1.214.192	84.296
Aktiver		28.114.192	25.084.296

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		220.000	220.000
Overført resultat		5.924.441	4.000.996
Egenkapital	6	6.144.441	4.220.996
Hensættelse til udskudt skat		981.297	438.757
Hensatte forpligtelser		981.297	438.757
Ansvarlig lånekapital		573.262	3.377.232
Gæld til realkreditinstitutter		18.257.075	13.947.827
Langfristede gældsforpligtelser	7	18.830.337	17.325.059
Gæld til realkreditinstitutter	7	590.754	583.856
Kreditinstitutter		0	466.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.241	185.605
Anden gæld		1.276.263	1.672.228
Periodeafgrænsningsposter		212.859	191.603
Kortfristede gældsforpligtelser		2.158.117	3.099.484
Gældsforpligtelser		20.988.454	20.424.543
Passiver		28.114.192	25.084.296
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	343
Andre finansielle indtægter	1.451	3.321
	1.451	3.664
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	19.037
Andre finansielle omkostninger	584.753	395.447
Kursregulering, omregning til amortiseret kostpris	0	181.719
	584.753	596.203
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	542.540	-55.362
Regulering af skat vedrørende tidligere år	104	0
	542.644	-55.362
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		13.041.030
Kostpris 31. december		13.041.030
Værdireguleringer 1. januar		11.958.970
Årets værdireguleringer		1.900.000
Værdireguleringer 31. december		13.858.970
Regnskabsmæssig værdi 31. december		26.900.000

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelsen af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Afkastkrav	4,25 %	4 %

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Kostpris 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Copenhagen Indoor Golf Center A/S	København	675.000	25%

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	220.000	4.000.996	4.220.996
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.923.445</u>	<u>1.923.445</u>
Egenkapital 31. december	<u>220.000</u>	<u>5.924.441</u>	<u>6.144.441</u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	573.262	3.377.232
Langfristet del	573.262	3.377.232
Inden for 1 år	0	0
	573.262	3.377.232
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	15.844.799	11.376.754
Mellem 1 og 5 år	2.412.276	2.571.073
Langfristet del	18.257.075	13.947.827
Inden for 1 år	590.754	583.856
	18.847.829	14.531.683

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	26.900.000	25.000.000
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor kreditinstituttet i Copenhagen Indoor Golf Center A/S, hvilket dog er maksimeret til TDKK 300.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pecunia MIIM Anpartsselskab for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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 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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger, som omfatter drift og vedligehold af ejendommen, samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenten er fastsat til 4,25 %.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og renter.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, som måles til kursværdien på balancedagen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.