

---

***Pecunia MIIM***  
***Anpartsselskab***

Nyhavn 53, kl., 1051 København K

**Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 20 99 53 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /6 2017

Per Bergmann  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juni 2017

## **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 2016 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 8. juni 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Hans Jørgen Andersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Pecunia MIIM Anpartsselskab Nyhavn 53, kl. 1051 København K  CVR-nr.: 20 99 53 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Troels Askerud
<b>Direktion</b>	Troels Askerud

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabet udlejer ejendomme og driver investeringsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 196.284, heraf værdireguleringer på DKK -131.893, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 4.220.996.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.713.674</b>	<b>1.624.106</b>
Andre eksterne omkostninger		-1.240.888	-746.173
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>472.786</b>	<b>877.933</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-131.893	4.769.325
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>340.893</b>	<b>5.647.258</b>
Finansielle indtægter	2	3.664	871
Finansielle omkostninger	3	-596.203	-609.244
<b>Resultat før skat</b>		<b>-251.646</b>	<b>5.038.885</b>
Skat af årets resultat		55.362	-494.119
<b>Årets resultat</b>		<b>-196.284</b>	<b>4.544.766</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-196.284	4.544.766
		<b>-196.284</b>	<b>4.544.766</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		25.000.000	25.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>25.000.000</b>	<b>25.000.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.000.000</b>	<b>25.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	23.999
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		40.344	0
Andre tilgodehavender		19.128	1.314
Selskabsskat		104	104
Periodeafgrænsningsposter		12.383	32.273
<b>Tilgodehavender</b>		<b>71.959</b>	<b>57.690</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>10.692</b>	<b>8.052</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.645</b>	<b>1.660</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>84.296</b>	<b>67.402</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.084.296</b>	<b>25.067.402</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		220.000	220.000
Overført resultat		4.000.996	4.197.280
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>4.220.996</b>	<b>4.417.280</b>
Hensættelse til udskudt skat		438.757	494.119
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>438.757</b>	<b>494.119</b>
Ansvarlig lånekapital		3.377.232	3.343.794
Gæld til realkreditinstitutter		13.947.827	14.349.969
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>17.325.059</b>	<b>17.693.763</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	583.856	577.046
Kreditinstitutter		466.192	419.207
Leverandører af varer og tjenesteydelser		185.605	15.565
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		641.739	0
Anden gæld	7	1.030.489	1.333.404
Periodeafgrænsningsposter		191.603	117.018
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.099.484</b>	<b>2.462.240</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.424.543</b>	<b>20.156.003</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.084.296</b>	<b>25.067.402</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	0	5.307.041
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-131.893	0
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	0	-537.716
	<b>-131.893</b>	<b>4.769.325</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	343	0
Andre finansielle indtægter	3.321	871
	<b>3.664</b>	<b>871</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	19.037	0
Andre finansielle omkostninger	395.447	609.244
Kursregulering, omregning til amortiseret kostpris	181.719	0
	<b>596.203</b>	<b>609.244</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		12.909.137
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Tilgang i årets løb		131.893
Kostpris 31. december		13.041.030
Værdireguleringer 1. januar		12.090.863
Årets værdireguleringer		-131.893
Værdireguleringer 31. december		11.958.970
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>25.000.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	220.000	4.197.280	4.417.280
Årets resultat	0	-196.284	-196.284
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>220.000</b>	<b>4.000.996</b>	<b>4.220.996</b>

## 6 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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Mellem 1 og 5 år	3.377.232	3.343.794
Langfristet del	3.377.232	3.343.794
Inden for 1 år	0	0
	<b>3.377.232</b>	<b>3.343.794</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	11.376.754	0
Mellem 1 og 5 år	2.571.073	14.349.969
Langfristet del	13.947.827	14.349.969
Inden for 1 år	583.856	577.046
	<b>14.531.683</b>	<b>14.927.015</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>7 Anden gæld</b>		
Emporium 1 ApS	0	724.378
Deposita	454.584	473.907
Anden gæld	69.700	135.119
	<u><b>1.030.489</b></u>	<u><b>1.333.404</b></u>

## 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	25.000.000	25.000.000
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor kreditinstituttet i Copenhagen Indoor Golf Center A/S, hvilket dog er maksimalt til TDKK 1.550.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pecunia MIIM Anpartsselskab for 2016 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 2016 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

#### Bruttoresultat 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.

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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.

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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 %.

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.

# 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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