
***Pecunia MIIM
Anpartsselskab***

Nyhavn 53, 1051 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 20 99 53 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/6 2016

Per Bergmann
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Pecunia MIIM Anpartsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2016

Direktion

Troels Askerud

Bestyrelse

Troels Askerud

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Pecunia MIIM Anpartsselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pecunia MIIM Anpartsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 17. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pecunia MIIM Anpartsselskab Nyhavn 53 1051 København K Telefon: 28 26 17 01 CVR-nr.: 20 99 53 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Troels Askerud
Direktion	Troels Askerud
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet udlejer ejendomme og driver investeringsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 4.544.766, heraf værdireguleringer på DKK 4.769.325, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.417.280.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		1.624.106	1.558.132
Andre eksterne omkostninger		-746.173	-555.445
Bruttoresultat før værdireguleringer		877.933	1.002.687
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	4.769.325	0
Finansielle indtægter	2	871	1.265
Finansielle omkostninger	3	-609.244	-890.565
Resultat før skat		5.038.885	113.387
Skat af årets resultat	4	-494.119	0
Årets resultat		4.544.766	113.387

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	4.544.766	113.387
	4.544.766	113.387

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		25.000.000	19.692.959
Materielle anlægsaktiver	5	25.000.000	19.692.959
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	7.656
Finansielle anlægsaktiver		0	7.656
Anlægsaktiver		25.000.000	19.700.615
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.999	0
Andre tilgodehavender		1.314	541
Udskudt skatteaktiv		0	0
Selskabsskat		104	0
Periodeafgrænsningsposter		32.273	40.065
Tilgodehavender		57.690	40.606
Aktier		8.052	0
Værdipapirer		8.052	0
Likvide beholdninger		1.660	0
Omsætningsaktiver		67.402	40.606
Aktiver		25.067.402	19.741.221

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		220.000	220.000
Overført resultat		4.197.280	-347.486
Egenkapital	7	4.417.280	-127.486
Hensættelse til udskudt skat		494.119	0
Hensatte forpligtelser		494.119	0
Ansvarlig lånekapital		3.343.794	0
Gæld til realkreditinstitutter		14.349.969	0
Langfristede gældsforpligtelser		17.693.763	0
Gæld til realkreditinstitutter		577.046	0
Kreditinstitutter		419.207	18.359.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.565	309.979
Anden gæld	8	1.333.404	1.183.876
Periodeafgrænsningsposter		117.018	15.090
Kortfristede gældsforpligtelser		2.462.240	19.868.707
Gældsforpligtelser		20.156.003	19.868.707
Passiver		25.067.402	19.741.221
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	5.307.041	0
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	-537.716	0
	4.769.325	0
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	871	1.265
	871	1.265
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	609.244	890.565
	609.244	890.565
4 Skat af årets resultat	2015 DKK	2014 DKK
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	494.119	0
	494.119	0

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	12.909.137
Kostpris 31. december	12.909.137
Værdireguleringer 1. januar	6.783.822
Årets værdireguleringer	5.307.041
Værdireguleringer 31. december	12.090.863
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.000.000

Anvendt afkastningsprocent ved værdiberegning udgør 4,25 %

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Copenhagen Indoor					
Golf Center A/S	København	675.000	25%	-4.016.023	-35.829

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	220.000	-347.486	-127.486
Årets resultat	0	4.544.766	4.544.766
Egenkapital 31. december	220.000	4.197.280	4.417.280

Selskabskapitalen består af 220 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
8 Anden gæld		
Anden rentebærende gæld	724.378	717.206
Deposita	473.907	368.107
Anden gæld	135.119	98.563
	<u>1.333.404</u>	<u>1.183.876</u>

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	19.692.959	19.692.959
Tinglyst realkreditpantebreve med sikkerhed i investeringsejendommen andrager i alt TDKK 15.426.		

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Copenhagen Indoor Golf Center A/S' mellemværende med Copenhagen Indoor Golf Center A/S' bankforbindelse.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Star Box Holding A/S, Østergade 10, 1100 København K
Tobias Holck Colding, 77 Massachusetts Avenue, Cambridge, USA

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Pecunia MIIM Anpartsselskab for 2015 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 2015 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.

Regnskabspraksis

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.

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 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 2015 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 %.

Regnskabspraksis

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under 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.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings- ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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