

ÅRSRAPPORT

ANNUAL REPORT

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

1 OCTOBER 2016 - 30 SEPTEMBER 2017

PACIFIC PROPERTY APS

Frederiksborggade 50

1360 København K

CVR-nr. 27 76 25 14

CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 27 76 25 14

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 1 / 3 2018
*Adopted at the Company's
Annual General Meeting,
on / 2018*



Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

The Chairman's name in capital letters

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side <i>Page</i>
Ledelsesberetning mv. <i>Management's review etc.</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	2
Påtegninger <i>Statement and report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	4-7
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Summary of significant accounting policies</i>	8-12
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017 <i>Income statement 1 October 2016 - 30 September 2017</i>	13
Balance pr. 30. september 2017 <i>Balance sheet at 30 September 2017</i>	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2017 <i>Statement of changes in equity 30 September 2017</i>	16
Noter <i>Notes</i>	17-19

SELSKABSOPLYSNINGER

COMPANY DETAILS

1

Selskab

Company

Pacific Property ApS
Frederiksborggade 50
1360 København K

CVR-nummer 27 76 25 14
Central Business Registration no. 27 76 25 14

13. regnskabsår
13th financial year

Hjemsted: Frederiksberg
Registered in:

Direktion

Board of Executives

Charles Emil Finn Nielsen

Revision

Company auditors

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nummer 19263096
Central business registration no. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor/State Authorized Public Accountant

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text the Danish shall prevail.

Væsentligste aktiviteter

Pacific Property ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været opkøb, besiddelse samt salg af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter blev som forventet, og årets resultat før skat er tilfredsstillende. Reduktionen af ejendomsportefølje og renteomkostningerne er fortsat planmæssigt i året med reduktion af ejendomme til videresalg med 2,1 mio. kr. Tillige er udlejningen af selskabets ejendomme til videresalg forløbet tilfredsstillende.

Årets resultat og egenkapital er endvidere positivt påvirket af gældseftergivelse på 2,9 mio.

Den forventede udvikling

Der er forventninger om en fortsat reduktion af ejendomme til videresalg samt balance i driften.

Primary activities

As in previous years, Pacific Property ApS's primary activities were acquisition, possession and sale of properties.

Development in the Company's activities and finances

The Company's financial performance was as expected and the profit before tax for the year was satisfactory. The Reduction of the property portfolio and the interest expenses has continuing proceeded according to plan with reduction of properties for resale with DKK 2.1 million for the year. Also the lease out of the Company's properties for resale is satisfactory.

The profit for the year and equity is also positively affected by the remission of debt for DKK 2,9 million.

Outlook

There are expectations of a continued reduction of properties for resale and balance operations

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Pacific Property ApS.

The Board of Executives have today discussed and approved the annual report for the financial year 1 October 2016 - 30 September 2017 of Pacific Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 30 September 2017 and of the result of the Company's operation for the financial year 1 October 2016 - 30 September 2017.

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

In our opinion the management's review includes a fair review about the matters the review deals with.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsrapporten for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

We recommend at the general meeting, that the Annual Report for 2017/18 will not be audited. The management considers the conditions for non-audit to be met.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be approved at the annual general meeting.

København K, den 28. februar 2018

København K, 28th February 2018

I direktionen

Board of Executives



Charles Emil Finn Nielsen

Til kapitalejeren i Pacific Property ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Pacific Property ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

To the shareholders of Pacific Property ApS**Opinion**

We have audited the financial statements of Pacific Property ApS for the financial year 1 October 2016 to 30 September 2017, which comprise the accounting policies applied, the income statement, the balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the financial statement give a true and fair view of the Company's financial position at 30 September 2017, and of the result of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 October 2016 to 30 September 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with international Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvor det fremgår at selskabets finansieringsforhold ikke er afklarede. Selskabets ledelse forventer, at finansieringsforholdene vil blive afklaret i takt med realisation af selskabets ejendomme, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af, at selskabets fortsatte drift er sikret.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Significant uncertainty regarding going concern

Without modifying our conclusion, we draw attention to note 1 of the financial statements, which states that the Company's financing and its activities has not been resolved. The Management expects that the financing conditions will be clarified as the properties are realized and in accordance hereto is preparing the financial statements assuming continued operations.

Auditor's responsibility for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

** Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

** Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*

** Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

** Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*

** Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on the Management's review

Management is responsible for Management's Review.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Based on the work we have performed, we conclude that Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not identify any material misstatement of Management's Review.

Søborg, den 28. februar 2018

Søborg, 28th February 2018

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(cvr 19263096)



Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

State Authorized Public Accountant

mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C. for mellemstore virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

The annual report has been prepared in accordance with Danish financial statements legislation as well as generally accepted accounting principles.

The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B and some requirements from class C.

The accounting policies have not been changed from last year.

RECOGNITION AND MEASUREMENT

The financial statements have been prepared based on historical cost.

The income is recognised in the income statement as earned. Further to this, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Furthermore, all costs incurred to earn the profit or loss for year have been recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, write-down and provisions as well as reversals as a consequence of changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow into the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement item.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter årets lejeindtægter fra ejendomme til videresalg, realiserede gevinster og tab ved salg af ejendomme, nedskrivning af varebeholdninger (ejendomme) til forventet nettorealisationsværdi, samt direkte omkostninger ved ejendommenes drift.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount. Thereby, capital and exchange losses or gains are allocated over the term.

On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.

The functional currency is Danish kroner, DKK. All other currencies are considered foreign currencies.

FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

During the year, transactions in foreign currencies have been translated applying the exchange rate at the transaction date. If currency positions are considered hedge of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables and debt denominated in foreign currencies have been recognised at the exchange rate of the balance sheet date.

Realised and unrealised exchange gains and losses have been recognised in the income statement under other financial income and expenses.

INCOME STATEMENT

The income statement has been classified by nature.

Gross profit/loss

Gross profit comprises of net rental income from properties for resale, realised gains and losses on property sales, inventory write-down (properties) to expected net realisable value, as well as direct costs of operation of the properties.

Direkte omkostninger ejendomme omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke dækkes af lejerne.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, renter af gæld til realkreditinstitutter, finansieringsomkostninger mv. vedrørende finansiering af investeringsejendomme samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Pacific Property Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Direct costs comprise of operation costs of properties, repairs and maintenance and property taxes and other costs that are not covered by the tenants.

Other operating income

Other operating income includes financial statement items of a secondary nature in relation to the primary activity of the enterprise.

External expenses

External expenses comprise of administrative expenses.

Other financial income and other financial expenses

Financial income and expenses is recognised with amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprises interest, interest on debt to mortgage credit institutions, finance costs etc. concerning the financing of investment properties as well as interest surcharge and interest reimbursements under the Danish Tax Prepayment Scheme.

Tax on profit or loss for the year income taxes

Tax on profit or loss for the year represents 22% of the book profit or loss adjusted for non-taxable and non-deductible items.

Tax on profit or loss for the year consists of the anticipated tax portion of the taxable income for the year adjusted for the changes for the year in deferred tax. Changes in deferred taxes due to adjustments of tax rates is recognised in the income statement.

The Company is jointly taxed with other Danish group enterprises with Pacific Property Holding ApS as management company. The tax effect of the joint taxation is allocated among the group enterprises in ratio to their taxable income according to the rules on full allocation with a refund for tax losses of the Danish Corporation Tax Act.



Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Varebeholdninger**

Varebeholdninger består af ejendomme erhvervet med videresalg for øje.

Varebeholdninger måles til kostpris, som omfatter købspris samt omkostninger forbundet med erhvervelsen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Joint tax contributions between the jointly taxed companies which have not been settled at the balance sheet date are classified as joint tax contributions in receivables or liabilities.

The Company is subject to the Danish Tax Prepayment Scheme. Interest reimbursement and interest surcharge have been recognised in financial income and expenses.

BALANCE SHEET

The balance sheet has been presented in account

ASSETS**Inventories**

Inventories comprises of properties acquired for resale.

Inventories are measured at cost, which comprises of the cost of the property as well as related costs to the acquisition. In the event of cost exceeding net realisable value, write-down is made to this lower value.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles endvidere under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

EQUITY AND LIABILITIES

Equity

Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.

Provision for deferred tax

Deferred tax is measured according to the liability method. Provision has been made for deferred tax by 22% on all temporary differences between carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.

Deferred tax is also measured with respect of the planned use of the asset and the settlement of the liability. The tax value of the tax losses to be carried forward are included in the calculation of deferred taxes if it is probable that the losses can be used.

The tax-based values of tax losses carried forward are included in the statement of deferred tax if it is probable that the losses can be utilised.

Deferred tax assets which are not expected utilised within a few years have been disclosed in notes under contingent assets.

Financial liabilities

Mortgage debt hence is measured at amortized cost, which for cashloans equal the outstanding debt. For bondloans amortized cost corresponds to the outstanding debt, calculated as the loan's underlying cash value at the date of obtaining the loan regulated with a loan value adjustments based on an amortization, over the amortization period.

Other liabilities other than provisions have been measured at amortised cost which corresponds to nominal value.

RESULTATOPGØRELSE

13

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

INCOME STATEMENT

1 OCTOBER 2016 - 30 SEPTEMBER 2017

Note	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>	3.628.087	7.412.293
Administrationsomkostninger <i>Administrative expenses</i>	<u>-572.859</u>	<u>-240.342</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT <i>OPERATING PROFIT/LOSS</i>	3.055.228	7.171.951
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	24.336	17.291
Nedskrivning af finansielle aktiver <i>Impairment for loss of financial assets</i>	-1.478.804	0
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	<u>-593.422</u>	<u>-591.014</u>
RESULTAT FØR SKAT <i>PROFIT/LOSS BEFORE TAX</i>	1.007.338	6.598.228
3 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	<u>-221.614</u>	<u>821.912</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	<u><u>785.724</u></u>	<u><u>7.420.140</u></u>

RESULTATDISPONERING

DISTRIBUTION OF PROFIT/LOSS

Årets resultat foreslås disponeret således:
Profit/loss for the year is proposed distributed as follows:

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>785.724</u>	<u>7.420.140</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	<u><u>785.724</u></u>	<u><u>7.420.140</u></u>

AKTIVER
 ASSETS

<u>Note</u>	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
Ejendomme til videresalg <i>Properties for sale</i>	19.041.477	21.146.016
VAREBEHOLDNINGER <i>INVENTORIES</i>	<u>19.041.477</u>	<u>21.146.016</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	7.800	140.697
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	105.781	1.143.572
3 Udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	<u>600.298</u>	<u>821.912</u>
TILGODEHAVENDER <i>RECEIVABLES</i>	<u>713.879</u>	<u>2.106.181</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER <i>CASH</i>	<u>0</u>	<u>23.080</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>19.755.356</u>	<u>23.275.277</u>
AKTIVER I ALT <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>19.755.356</u></u>	<u><u>23.275.277</u></u>

PASSIVER
EQUITY AND LIABILITIES

Note	30/9 2017	30/9 2016
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	125.000	125.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-1.998.815	-2.784.539
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	0	0
EGENKAPITAL <i>EQUITY</i>	-1.873.815	-2.659.539
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institutions</i>	14.311.257	16.589.603
Anden gæld <i>Other payables</i>	2.600.147	5.423.453
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	16.911.404	22.013.056
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provisions</i>	496.529	536.951
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Other credit institutions</i>	815.130	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>	4.500	21.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	53.214	43.299
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	289.466	342.430
Anden gæld <i>Other payables</i>	3.058.928	2.977.330
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	4.717.767	3.921.760
GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	21.629.171	25.934.816
PASSIVER I ALT <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	19.755.356	23.275.277
5 Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and security</i>		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Forslået udbytte	I ALT
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividends</i>	<i>TOTAL</i>
Egenkapital pr. 1/10 2015 <i>Equity at 1/10 2015</i>	125.000	-10.204.679	0	-10.079.679
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	7.420.140	0	7.420.140
Egenkapital pr. 1/10 2016 <i>Equity at 1/10 2016</i>	125.000	-2.784.539	0	-2.659.539
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	785.724	0	785.724
EGENKAPITAL PR. 30/9 2017 <i>Equity at 30/9 2017</i>	125.000	-1.998.815	0	-1.873.815

1 Usikkerhed om going concern

Uncertainty regarding going concern

Selskabets beholdninger af ejendomme til videresalg er værdiansat til i alt 19 mio. kr. Selskabet vil ikke kunne indfri samtlige sine forpligtelser ved en realisation af varebeholdningerne til de forventede værdier. Ledelsen forventer, at selskabets anden gæld vil blive genforhandlet i tilstrækkeligt omfang til at gældsforpligtelserne kan serviceres, og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af, at selskabets fortsatte drift er sikret.

The Company's holdings of properties for resale are valued at a total of DKK 19 million. The Company will not be able to fulfill all its obligations by the realization of the inventory to these expected values. Management expects that the Company's other debt will be renegotiated to a sufficient level to allow the debt to be serviced and in accordance hereto the financial statements provided by the Management are assuming that continued operations are ensured.

2 Øvrige finansielle omkostninger

Other financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

Interest expenses to group enterprises

Finansielle omkostninger i øvrigt

Other financial expenses

I ALT

*TOTAL*2016/172015/16

7.275

7.288

586.147583.726593.422591.014

3 Selskabsskat og udskudt skat

Corporation tax and deferred tax

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen Acc. to the inc. statement	2015/16
	<u>Income taxes</u>	<u>Deferred tax</u>		
Skyldig pr. 1/10 2016 <i>Payable at 1/10 2016</i>	0	-821.912		
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	0	221.614	221.614	-821.912
Refusion sambeskatning <i>Reimbursement joint taxation</i>	<u>0</u>	<u>0</u>		
SKYLDIG PR. 30/9 2017 <i>PAYABLE AT 30/9 2017</i>	<u>0</u>	<u>-600.298</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT <i>TAX ON PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>			<u>221.614</u>	<u>-821.912</u>



4 Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities other than provisions

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
<i>Total debt:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	14.807.786	17.126.554
<i>Mortgage debt</i>		
Anden gæld	<u>2.600.147</u>	<u>5.423.453</u>
<i>Other payables</i>		
I ALT	<u>17.407.933</u>	<u>22.550.007</u>
<i>TOTAL</i>		
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
<i>Instalments next financial year:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	496.529	536.951
<i>Mortgage debt</i>		
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Other payables</i>		
I ALT	<u>496.529</u>	<u>536.951</u>
<i>TOTAL</i>		
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
<i>Debt outstanding after 5 years:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.389.127	12.513.613
<i>Mortgage debt</i>		
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Other payables</i>		
I ALT	<u>10.389.127</u>	<u>12.513.613</u>
<i>TOTAL</i>		

5 Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Pacific Property Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

The company is jointly taxed with other group companies and is jointly liable with the other group companies for payable and unsettled corporation and withholding taxes. The total amount for payable corporate tax is shown in the annual report for Pacific Property Holding ApS. Any subsequent corrections to the corporate tax and withholding taxes can lead to a higher liability for the Company.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Assets charged and security

Selskabets beholdninger af ejendomme til videresalg er til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter, kreditinstitutter samt anden langfristet gæld.

The Company's inventory og properties for resale has been deposited as security for account with mortgage credit institutions, credit institution and other long-term debt.