

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

PACIFIC PROPERTY APS

Frederiksborggade 50

1360 København K

CVR-nr. 27 76 25 14

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 24/1 2020

Steffen Bruun Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	10
Balance pr. 30. september 2019	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-15

Selskab

Pacific Property ApS
Frederiksborggade 50
1360 København K

CVR-nr. 27 76 25 14

15. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Steffen Bruun Jensen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Penneo dokumentnøgle: YDAE5-2EBQO-X1EZQ-EE8PE-5CD7K-1T3UL

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.

Den forventede udvikling

Selskabet forventes solvent likvideret i 2019/20.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Pacific Property ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. januar 2020

I direktionen

Steffen Bruun Jensen
Direktør

Til den daglige ledelse i Pacific Property ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pacific Property ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisorerets 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.

Søborg, den 21. januar 2020

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

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 valuta-positioner 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 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 netto-realisationsevne, samt direkte omkostninger ved ejendommens drift.

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 poster 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 administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

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 og 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.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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 nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
BRUTTOFORTJENESTE	443.478	1.748.376
Administrationsomkostninger	<u>-163.075</u>	<u>-210.077</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	280.403	1.538.299
Andre finansielle indtægter	0	7.182
Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.361.858	1.657.641
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-225.335</u>	<u>-463.024</u>
RESULTAT FØR SKAT	-1.306.790	2.740.098
2 Skat af årets resultat	<u>-12.115</u>	<u>-491.886</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.318.905</u></u>	<u><u>2.248.212</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>-1.318.905</u>	<u>2.248.212</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.318.905</u></u>	<u><u>2.248.212</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
Ejendomme til videresalg	<u>5.916.791</u>	<u>8.864.412</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>5.916.791</u>	<u>8.864.412</u>
2 Andre tilgodehavender	104.981	1.241.839
Udskudte skatteaktiver	<u>96.297</u>	<u>108.412</u>
TILGODEHAVENDER	<u>201.278</u>	<u>1.350.251</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>480.026</u>	<u>371.386</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>6.598.095</u>	<u>10.586.049</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>6.598.095</u></u>	<u><u>10.586.049</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.069.508	249.397
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>-944.508</u>	<u>374.397</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.060.314
Anden gæld	<u>0</u>	<u>1.171.554</u>
3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>0</u>	<u>7.231.868</u>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.218.693	1.233.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.624	48.126
Gæld til tilknyttede virksomheder	941.229	285.881
Anden gæld	<u>1.347.057</u>	<u>1.411.791</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>7.542.603</u>	<u>2.979.784</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>7.542.603</u>	<u>10.211.652</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>6.598.095</u></u>	<u><u>10.586.049</u></u>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/10 2017	125.000	-1.998.815	0	-1.873.815
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>2.248.212</u>	<u>0</u>	<u>2.248.212</u>
Egenkapital pr. 1/10 2018	125.000	249.397	0	374.397
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-1.318.905</u>	<u>0</u>	<u>-1.318.905</u>
Egenkapital pr. 30/9 2019	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>-1.069.508</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-944.508</u></u>

1	Øvrige finansielle omkostninger	2018/19	2017/18
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	15.011	6.477
	Finansielle omkostninger i øvrigt	210.324	456.547
	I ALT	225.335	463.024

2 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2017/18
Skyldig pr. 1/10 2018	0	-108.412		
Skat af årets resultat	0	12.115	12.115	491.886
Refusion, sambeskatning	0	0		
SKYLDIG PR. 30/9 2019	0	-96.297		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			12.115	491.886

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.045.949	7.294.300
Anden gæld	<u>1.172.744</u>	<u>1.171.554</u>
I ALT	<u><u>5.218.693</u></u>	<u><u>8.465.854</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.045.949	1.233.986
Anden gæld	<u>1.172.744</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>5.218.693</u></u>	<u><u>1.233.986</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

4 Eventualforpligtelser

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steffen Bruun Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-390229049854

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-01-26 11:29:10Z

NEM ID 

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-01-26 11:40:49Z

NEM ID 

Steffen Bruun Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-390229049854

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-01-26 11:42:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YDAE5-2EBQO-X1EZQ-EE8PE-5CD7K-1T3UL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>