

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

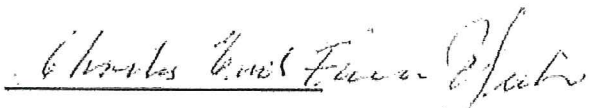
**PACIFIC PROPERTY APS**

**Frederiksborggade 50**

**1360 København K**

**CVR-nr. 27 76 25 14**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 9 / 12 2019



CHARLES EMIL FINN NIELSEN  
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	10
Balance pr. 30. september 2018	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-15

**Selskab**

Pacific Property ApS  
Frederiksborggade 50  
1360 København K

CVR-nr. 27 76 25 14

14. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Charles Emil Finn Nielsen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

**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 forsat planmæssigt i året med reduktion af ejendomme til videresalg med 10,2 mio kr. Tillige er udlejningen af selskabets ejendomme til videresalg forløbet tilfredsstillende.

Årets resultat og egenkapital er endvidere positivt påvirket af gældseftergivelse på 1,66 mio.

**Den forventede udvikling**

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

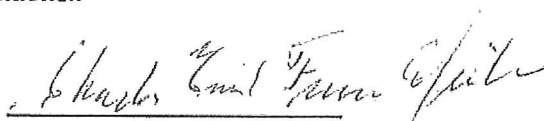
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. februar 2019

I direktionen



Charles Emil Finn Nielsen

Direktør

## Til den daglige ledelse i Pacific Property ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pacific Property ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

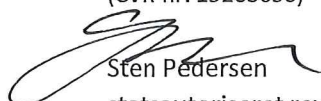
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Søborg, den 8. februar 2019

**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-realiseringsværdi, samt direkte omkostninger ved ejendommenes 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 gælds metode. 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 nettorealiseringsværdi, 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.748.376	3.628.087
Administrationsomkostninger	<u>-210.077</u>	<u>-572.859</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.538.299	3.055.228
Andre finansielle indtægter	7.182	24.336
Nedskrivning af finansielle aktiver	1.657.641	-1.478.804
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-463.024</u>	<u>-593.422</u>
RESULTAT FØR SKAT	2.740.098	1.007.338
3 Skat af årets resultat	<u>-491.886</u>	<u>-221.614</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.248.212</u></u>	<u><u>785.724</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>2.248.212</u>	<u>785.724</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.248.212</u></u>	<u><u>785.724</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
Ejendomme til videresalg	<u>8.864.412</u>	<u>19.041.477</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>8.864.412</u>	<u>19.041.477</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.800
Andre tilgodehavender	1.241.839	105.781
3 Udskudte skatteaktiver	<u>108.412</u>	<u>600.298</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.350.251</u>	<u>713.879</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>371.386</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>10.586.049</u>	<u>19.755.356</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>10.586.049</u></u>	<u><u>19.755.356</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	249.397	-1.998.815
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<u>374.397</u>	<u>-1.873.815</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.060.314	14.311.257
Anden gæld	<u>1.171.554</u>	<u>2.600.147</u>
<b>4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>7.231.868</u>	<u>16.911.404</u>
<b>4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	1.233.986	496.529
Gæld til kreditinstitutter	0	815.130
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.126	53.214
Gæld til tilknyttede virksomheder	285.881	289.466
Anden gæld	<u>1.411.791</u>	<u>3.058.928</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>2.979.784</u>	<u>4.717.767</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>10.211.652</u>	<u>21.629.171</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>10.586.049</u></u>	<u><u>19.755.356</u></u>
1 Going concern og finansielle risici		
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- heds kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/10 2016	125.000	-2.784.539	0	-2.659.539
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	785.724	0	785.724
Egenkapital pr. 1/10 2017	125.000	-1.998.815	0	-1.873.815
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	2.248.212	0	2.248.212
Egenkapital pr. 30/9 2018	125.000	249.397	0	374.397

1 Going concern og  
finansielle risici

Selskabets beholdninger af ejendomme til videresalg er værdiansat til i alt 9 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 aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af, at selskabets fortsatte drift er sikret.

<u>2</u> <u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.477	7.275
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>456.547</u>	<u>586.147</u>
I ALT	<u><u>463.024</u></u>	<u><u>593.422</u></u>

3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2016/17</u>
Skyldig pr. 1/10 2017	0	-600.298		
Skat af årets resultat	0	491.886	491.886	221.614
Refusion, sambeskatning	<u>0</u>	<u>0</u>		
SKYLDIG PR. 30/9 2018	<u><u>0</u></u>	<u><u>-108.412</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>491.886</u></u>	<u><u>221.614</u></u>



#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.294.300	14.807.786
Anden gæld	<u>1.171.554</u>	<u>2.600.147</u>
I ALT	<u><u>8.465.854</u></u>	<u><u>17.407.933</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.233.986	496.529
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>1.233.986</u></u>	<u><u>496.529</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.108.964	10.389.127
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>3.108.964</u></u>	<u><u>10.389.127</u></u>

#### 5 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 kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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