

Pinasso Holding ApS
Holmbladsgade 70D, 2. th.
2300 København S
CVR-nr. 28119763

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2017

Dirigent

Navn: Per Nørgaard Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pinasso Holding ApS
Holmbladsgade 70D, 2. th.
2300 København S

CVR-nr.: 28119763
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Per Nørgaard Andersen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Pinasso Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.06.2017

Direktion

Per Nørgaard Andersen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Pinasso Holding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pinasso Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Overtrædelse af selskabsloven

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med selskabsloven, har ydet lån til anpartshaveren, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Der henvises endvidere til note 5 i regnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

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

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

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.

Silkeborg, den 07.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peter Mølkjær

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at investere i ejendomsprojekter og varetage udvikling og videresalg heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsperioden.

Forventet udvikling

Selskabet forventer en betydelig forbedring af indtjeningen i det kommende regnskabsår, og det er ledelsens opfattelse, at den nødvendige likviditet til selskabets drift fortsat vil kunne tilvejebringes som hidtil.

Selskabets ultimative hovedanpartshaver kautionerer for selskabets bankgæld.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttotab		(36.413)	159.555
Af- og nedskrivninger	1	(251.245)	(241.019)
Driftsresultat		(287.658)	(81.464)
Andre finansielle indtægter		3.682	34
Andre finansielle omkostninger		(101.976)	(311.863)
Resultat før skat		(385.952)	(393.293)
Skat af årets resultat	2	75.707	58.993
Årets resultat		(310.245)	(334.300)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(310.245)	(334.300)
		(310.245)	(334.300)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		4.855.000	6.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.042	67.708
Indretning af lejede lokaler		60.028	85.755
Materielle anlægsaktiver	3	4.941.070	6.603.463
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Andre tilgodehavender		21.253	21.253
Finansielle anlægsaktiver	4	21.253	21.253
Anlægsaktiver		4.962.323	6.624.716
Andre tilgodehavender		3.465	1.059
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	259.872	0
Tilgodehavender		263.337	1.059
Likvide beholdninger		4.000	63.979
Omsætningsaktiver		267.337	65.038
Aktiver		5.229.660	6.689.754

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.244.203	1.375.319
Overført overskud eller underskud		<u>(168.513)</u>	<u>(624.829)</u>
Egenkapital		<u>1.200.690</u>	<u>875.490</u>
Udskudt skat		<u>246.300</u>	<u>177.600</u>
Hensatte forpligtelser		<u>246.300</u>	<u>177.600</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.255.800	3.908.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>0</u>	<u>1.071.297</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.255.800</u>	<u>4.979.297</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	62.200	61.564
Bankgæld		276.861	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.543	13.793
Anden gæld		<u>178.266</u>	<u>582.010</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>526.870</u>	<u>657.367</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.782.670</u>	<u>5.636.664</u>
Passiver		<u>5.229.660</u>	<u>6.689.754</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	1.375.319	(624.829)	875.490
Opløsning af opskrivninger	0	(766.561)	766.561	0
Øvrige egenkapitalposter	0	779.852	0	779.852
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(144.407)	0	(144.407)
Årets resultat	0	0	(310.245)	(310.245)
Egenkapital ultimo	125.000	1.244.203	(168.513)	1.200.690

Noter

	2016	2015	
	kr.	kr.	
1. Af- og nedskrivninger			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	212.406	241.019	
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	38.839	0	
	251.245	241.019	
	2016	2015	
	kr.	kr.	
2. Skat af årets resultat			
Ændring af udskudt skat	(75.707)	(58.993)	
	(75.707)	(58.993)	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	kr.	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	5.182.237	125.000	154.358
Afgange	(1.650.704)	0	0
Kostpris ultimo	3.531.533	125.000	154.358
Opskrivninger primo	1.763.230	0	0
Årets opskrivninger	779.852	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(824.494)	0	0
Opskrivninger ultimo	1.718.588	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(495.467)	(57.292)	(68.603)
Årets afskrivninger	(145.013)	(41.666)	(25.727)
Tilbageførsel ved afgang	245.359	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(395.121)	(98.958)	(94.330)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.855.000	26.042	60.028

Noter

	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	22.354	21.253
Kostpris ultimo	22.354	21.253
Nedskrivninger primo	(22.354)	0
Nedskrivninger ultimo	(22.354)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	21.253

5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse er forrentet med ca. 10%. Mellemværendet indfries i efterfølgende regnskabsår ved udlodning.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	62.200	0	3.255.800	2.530.101
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	61.564	0	N/A
	62.200	61.564	3.255.800	2.530.101

	2016 kr.	2015 kr.
7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	107.617	105.418

Lejemålet kan opsiges med 6 måneders varsel.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.318 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 4.855 t.kr. De tinglyste pantebreve udgør 3.318 t.kr.

Ejerpantebreve på nom. 550 t.kr. med pant i ejendomme er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank. Bogført værdi af aktiver sikret ved pant udgør 4.855 t.kr.

Ejerlejlighedsforeningerne har sikret deres tilgodehavende ved ejerpantebreve i ejendommene, dog maksimalt 81 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger og øvrige finansielle omkostninger vedrørende fremstilling af aktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiver, men indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for deres afholdelse.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes grunde og bygninger til dagsværdien på balancedagen. Opskrivningen i forhold til seneste indregning føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget for bygninger er tilnærmet dagsværdi med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Ejendomme	30 år
-----------	-------

Indretning af lejede lokaler indregnes til kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages afskrivninger baseret aftaleperioden:

Indretning af lejede lokaler	6 år
------------------------------	------

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
---	------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre finansielle anlægsaktiver omfatter udenlandske værdipapirer, der måles til indre værdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.