

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

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Per Nørgaard Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 28119763  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Per Nørgaard Andersen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.06.2016

### 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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 14.06.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Mølkjær  
Statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets vareforbrug.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 proventuet 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 nominal værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>159.555</b>	<b>285.499</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(241.019)</u>	<u>(363.192)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(81.464)</b>	<b>(77.693)</b>
Andre finansielle indtægter		34	764.349
Andre finansielle omkostninger		<u>(311.863)</u>	<u>(178.150)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(393.293)</b>	<b>508.506</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>58.993</u>	<u>151.318</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(334.300)</u></b>	<b><u>659.824</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(334.300)</u>	<u>659.824</u>
		<b><u>(334.300)</u></b>	<b><u>659.824</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		6.450.000	6.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		67.708	109.375
Indretning af lejede lokaler		85.755	111.481
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>6.603.463</b></u>	<u><b>6.220.856</b></u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Andre tilgodehavender		21.253	21.253
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>21.253</b></u>	<u><b>21.253</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>6.624.716</b></u>	<u><b>6.242.109</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.194
Andre tilgodehavender		1.059	0
Periodeafgrænsningsposter		0	32.449
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.059</b></u>	<u><b>51.643</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>63.979</b></u>	<u><b>40.743</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>65.038</b></u>	<u><b>92.386</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>6.689.754</b></u></u>	<u><u><b>6.334.495</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.375.319	938.190
Overført overskud eller underskud		(624.829)	(290.529)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>875.490</u></b>	<b><u>772.661</u></b>
Udskudt skat		177.600	113.300
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>177.600</u></b>	<b><u>113.300</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.908.000	3.908.000
Kreditinstitutter i øvrigt		1.071.297	1.134.435
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>4.979.297</u></b>	<b><u>5.042.435</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	61.564	60.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.793	9.224
Anden gæld		582.010	336.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>657.367</u></b>	<b><u>406.099</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.636.664</u></b>	<b><u>5.448.534</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>6.689.754</u></b>	<b><u>6.334.495</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	938.190	(290.529)	772.661
Værdireguleringer	0	560.422	0	560.422
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(123.293)	0	(123.293)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(334.300)</u>	<u>(334.300)</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.375.319</u></b>	<b><u>(624.829)</u></b>	<b><u>875.490</u></b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	241.019	218.275	
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	144.917	
	<b>241.019</b>	<b>363.192</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>			
Ændring af udskudt skat	(58.993)	(151.318)	
	<b>(58.993)</b>	<b>(151.318)</b>	
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Indretning af lejede lokaler</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	5.119.033	125.000	154.358
Tilgange	63.204	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.182.237</b>	<b>125.000</b>	<b>154.358</b>
Opskrivninger primo	1.202.808	0	0
Årets opskrivninger	560.422	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.763.230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(321.841)	(15.625)	(42.877)
Årets afskrivninger	(173.626)	(41.667)	(25.726)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(495.467)</b>	<b>(57.292)</b>	<b>(68.603)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.450.000</b>	<b>67.708</b>	<b>85.755</b>
Merværdi ved foretagne opskrivninger	<b>1.763.230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Andre vær- dipapirer og kapitalande- le kr.</b>	<b>Andre tilgo- dehavender kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	22.354	21.253
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.354</b>	<b>21.253</b>
Nedskrivninger primo	(22.354)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(22.354)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>21.253</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	3.908.000	3.416.415
Kreditinstitutter i øvrigt	60.000	61.564	1.071.297	307.820
	<b>60.000</b>	<b>61.564</b>	<b>4.979.297</b>	<b>3.724.235</b>

	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<b>105.418</b>	<b>53.132</b>

Lejemålet kan opsiges med 6 måneders varsel.

## 7. Eventualforpligtelser

I 2009 fremsatte SKAT krav til Pinasso Holding ApS om at betale 3,4 mio.kr., hvilket blev prøvet ved Landskatteretten. I 2015 afgjorde Landsskatteretten, at kravet fra SKAT var forkert og blev nedsat til 772 t.kr. Pinasso Holding ApS har bragt sagen til byretten, idet Pinasso Holding ApS er af den opfattelse, at afgørelsen fra Landsskatteretten hviler på et forkert grundlag, og således er Skatteministeriet stævnet for den resterende del på 772 t.kr.



## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.908 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 6.450 t.kr. De tinglyste pantebreve udgør 3.908 t.kr.

Ejerpantebreve på nom. 1.510 t.kr. med pant i ejendomme er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank. Bogført værdi af aktiver sikret ved pant udgør 6.450 t.kr.

Ejerlejlighedsforeningerne har sikret deres tilgodehavende ved ejerpantebreve i ejendommene, dog maksimalt 101 t.kr.