

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Per Nørgaard Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 28119763
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Per Nørgaard Andersen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. Lånet er indfriet i 2017. 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 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24821

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(414.032)	(36.413)
Personaleomkostninger		(11.138)	0
Af- og nedskrivninger	1	<u>1.092.762</u>	<u>(251.245)</u>
Driftsresultat		667.592	(287.658)
Andre finansielle indtægter		14.231	3.682
Andre finansielle omkostninger		<u>(45.198)</u>	<u>(101.976)</u>
Resultat før skat		636.625	(385.952)
Skat af årets resultat	2	<u>63.481</u>	<u>75.707</u>
Årets resultat		<u>700.106</u>	<u>(310.245)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		850.000	0
Overført resultat		<u>(149.894)</u>	<u>(310.245)</u>
		<u>700.106</u>	<u>(310.245)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Grunde og bygninger		0	4.855.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	26.042
Indretning af lejede lokaler		34.302	60.028
Materielle anlægsaktiver	3	34.302	4.941.070
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Andre tilgodehavender		0	21.253
Finansielle anlægsaktiver	4	0	21.253
Anlægsaktiver		34.302	4.962.323
Udskudt skat		11.700	0
Andre tilgodehavender		0	3.465
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	0	259.872
Tilgodehavender		11.700	263.337
Likvide beholdninger		1.715.037	4.000
Omsætningsaktiver		1.726.737	267.337
Aktiver		1.761.039	5.229.660

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	1.244.203
Overført overskud eller underskud		925.796	(168.513)
Egenkapital		1.050.796	1.200.690
Udskudt skat		0	246.300
Hensatte forpligtelser		0	246.300
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.255.800
Langfristede gældsforpligtelser		0	3.255.800
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	62.200
Bankgæld		0	276.861
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.543	9.543
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		13.405	0
Skyldig selskabsskat		351.631	0
Anden gæld		335.664	178.266
Kortfristede gældsforpligtelser		710.243	526.870
Gældsforpligtelser		710.243	3.782.670
Passiver		1.761.039	5.229.660

Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.244.203	(168.513)	1.200.690
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(850.000)	(850.000)
Opløsning af opskrivninger	0	(1.244.203)	1.244.203	0
Årets resultat	0	0	700.106	700.106
Egenkapital ultimo	125.000	0	925.796	1.050.796

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	51.768	212.406
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(1.144.530)	38.839
	(1.092.762)	251.245

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	351.631	0
Ændring af udskudt skat	(258.000)	(75.707)
Regulering vedrørende tidligere år	(157.112)	0
	(63.481)	(75.707)

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	kr.	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	3.531.533	125.000	154.358
Afgange	(3.531.533)	0	0
Kostpris ultimo	0	125.000	154.358
Opskrivninger primo	1.718.588	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(1.718.588)	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(395.121)	(98.958)	(94.330)
Årets afskrivninger	0	(26.042)	(25.726)
Tilbageførsel ved afgang	395.121	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(125.000)	(120.056)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	34.302

Noter

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

5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse er forrentet med ca. 10%. Mellemværendet er indfriet i dette regnskabsår.

	2017 kr.	2016 kr.
6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	107.617	107.617

Lejemålet kan opsiges med 6 måneders varsel.

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 eksklusiv 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.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Rentekomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ikke i balancen men omtales under eventualaktiver med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 finansiell 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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.