

Pefina Property ApS  
Årsrapport 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
(CVR.Nr. 29 97 63 92)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 7/12-2017

---

Nana Høpfner

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2 - 4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Pefina Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. december 2017

Nana Høpfner  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Pefina Property ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pefina Property ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Fortsættes

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat**

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Næstved, den 7. december 2017

*Accounta*  
*Statsautoriseret revisionsanpartsselskab*

Ivan Kjeldsen  
statsautoriseret revisor

(CVR.Nr. 30 61 37 91)

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Pefina Property ApS Langebrogade 6 F Parterre 1411 København K  CVR-nr.: 29 97 63 92  Hjemsted: København  Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets aktivitet består i at eje og udleje investeringsejendomme
<b>Direktion</b>	Nana Høpfner
<b>Revision</b>	Accounta Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Slagelsevej 25A 4700 Næstved

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis i henhold til årsregnskabsloven for en klasse B-virksomhed.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernvirksomhederne tilsammen ikke overstiger størrelsesgrænserne for regnskabsklasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug, ændring i varebeholdninger og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Danske koncernvirksomheder sambeskattes med det danske moderselskab. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Materielle anlægsaktiver, fortsat**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme måles til dagsværdi, når investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Kr.	Kr.
Bruttoresultat	494.124	497.501
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-720.000	0
2 Personaleomkostninger	0	0
3 Afskrivninger	-33.750	-33.750
Driftsresultat	-259.626	463.751
2 Andre finansielle indtægter	6.133	6.216
Finansielle omkostninger	0	-148.836
Resultat før skat	-253.493	321.131
3 Skat af årets resultat	-38.266	-20.347
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-291.759</b>	<b>300.784</b>

## Resultatdisponering

Udbytte	0	0
Overført resultat	-291.759	300.784
Disponeret i alt	-291.759	300.784

## Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>30/06 2017</u>	<u>30/06 2016</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
4 Investeringsejendomme	12.780.000	13.500.000
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	274.172	307.922
	<u>13.054.172</u>	<u>13.807.922</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.054.172</b>	<b>13.807.922</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		
	<u>13.054.172</u>	<u>13.807.922</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	681.644	463.511
<b>Tilgodehavender</b>	<b>681.644</b>	<b>463.511</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>227.110</b>	<b>107.820</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>908.754</b>	<b>571.331</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>13.962.926</b>	<b>14.379.253</b>

## Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>30/06 2017</u>	<u>30/06 2016</u>
	Kr.	Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
6 Selskabskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	4.452.774	4.744.533
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.577.774</b>	<b>4.869.533</b>
<b>HENSÆTTELSER</b>		
3 Udskudt skat	685.096	746.111
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>685.096</b>	<b>746.111</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
7 Prioritetsgæld	8.168.231	8.295.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	99.281	62.598
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.267.512</b>	<b>8.357.598</b>
Leverandører af varer og tjenester	69.297	6.698
Anden gæld	363.247	399.313
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>432.544</b>	<b>406.011</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>8.700.056</b>	<b>8.763.609</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>13.962.926</b>	<b>14.379.253</b>
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Kr.	Kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris		10.887.181
Værdiregulering pr. 1. juli 2016		2.612.819
Årets værdiregulering		<u>-720.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017		<u>12.780.000</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ud over direktionen ingen ansatte. Direktionen er ulønnet.		
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris primo		368.547
Tilgang		<u>0</u>
Kostpris ultimo		<u>368.547</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo		60.625
Årets afskrivninger		<u>33.750</u>
Akkumulerede afskrivninger, ultimo		<u>94.375</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017		<u>274.172</u>
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Indeholdt i finansielle indtægter er renter fra tilknyttede virksomheder	<u>6.133</u>	<u>6.216</u>

## Noter, fortsat

### 5. Selskabsskat

Beregnet selskabsskat af årets resultat	99.281	0
Regulering af udskudt skat	-61.015	-41.840
	<u>38.266</u>	<u>-41.840</u>

### 6. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I ALT
Saldo pr. 1. juli 2016	125.000	4.744.533	4.869.533
Forslag til resultatdisponering		-291.759	-291.759
Saldo pr. 30. juni 2017	<u>125.000</u>	<u>4.452.774</u>	<u>4.577.774</u>

Der er i tiden fra selskabets stiftelse ikke sket ændringer i selskabskapitalen.

### 7. Prioritetsgæld

	Adrag inden for 1 år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/06 2017
Prioritetsgæld	0	8.295.000	7.307.000	8.168.231
Kursregulering til dagsværdi	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>8.295.000</u>	<u>7.307.000</u>	<u>8.168.231</u>

### 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet Pefina Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst, samt eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelse overfor realkreditinstitut kr. 8.168.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 12.780.000.