



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Pefina Property ApS

Frederiksgade 11, st. tv.

1265 København K

CVR-nr. 29 97 63 92

Årsrapport for 1. juli 2020 - 30. juni 2021
(14. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 23. december 2021

Per Høpfner
dirigent



Selskabsoplysninger

Selskabet: Pefina Property ApS
Frederiksgade 11, st. tv.
1265 København K

CVR-nr.: 29 97 63 92

Stiftet: 27. oktober 2006

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Direktion Per Høpfner



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Pefina Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. december 2021

I direktionen:

Per Høpfner



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Pefina Property ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pefina Property ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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

Vores 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 de 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de 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 konklusioner 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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 23. december 2021

BAAGØE SCHOU
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35 405



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje investeringsejendomme

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -274.656.

Egenkapitalen udgør kr. 3.955.240.

Årets resultat anses under omstændighederne som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Pefina Property ApS for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedr. måling af gældsforpligtelser. Prioritetsgæld er tidligere beskrevet målt til dagsværdi og måles nu til amortiseret kostpris. Ændringen i regnskabspraksis har ikke haft indflydelse på sammenligningstallene.

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedr. måling af investeringsejendomme. Ejendomme måles nu til kostpris frem for dagsværdi. Denne ændring har ikke haft indflydelse på sammenligningstallene.

Der er endvidere foretaget reklassifikation af enkelte sammenligningstal, samt der er foretaget tilpasning af noter.

Bortset fra ovenstående årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling, forsat

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån, udbytter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Driftsmateriel, inventar og kunst måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Materielle anlægsaktiver, der ikke undergår en egentlig værdiforringelse, eksempelvis grunde og kunstværker, anses for at have en ubegrænset brugstid, og afskrives derfor ikke.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Driftsmidler og inventar.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger/driftsindtægter.

Tilgodehavender

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



Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, forpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller forpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



Resultatopgørelse

	Note	2020/21	2019/20
BRUTTOFORTJENESTE		-137.217	82.558
Personaleomkostninger.....	1	0	0
Afskrivninger		<u>-188.423</u>	<u>-33.750</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-325.640	48.808
Finansielle indtægter	2	13.590	0
Finansielle omkostninger		<u>-39.431</u>	<u>-36.707</u>
RESULTAT FØR SKAT		-351.481	12.101
Skat af årets resultat		<u>76.825</u>	<u>-555</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-274.656</u></u>	<u><u>11.546</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-274.656</u>	<u>11.546</u>
Disponeret i alt		<u><u>-274.656</u></u>	<u><u>11.546</u></u>



Balance

AKTIVER

	Note	30/06-21	30/06-20
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Grunde og bygninger		4.896.071	4.969.948
Driftsmateriel og inventar		<u>272.560</u>	<u>202.886</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.168.631</u>	<u>5.172.834</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>5.168.631</u>	<u>5.172.834</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		0	148.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		44.780	1.352.488
Udskudt skatteaktiv		<u>2.858</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>47.638</u>	<u>1.500.488</u>
Likvide beholdninger		<u>913.329</u>	<u>519.851</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>960.967</u>	<u>2.020.339</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>6.129.598</u></u>	<u><u>7.193.173</u></u>



Balance

PASSIVER

	Note	30/06-21	30/06-20
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.830.240	4.104.896
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.955.240</u>	<u>4.229.896</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>23.073</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>0</u>	<u>23.073</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til kreditinstitutter	3	<u>2.110.875</u>	<u>2.165.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.110.875</u>	<u>2.165.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	54.125	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	69.296
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	699.211
Anden gæld		<u>4.358</u>	<u>6.697</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>63.483</u>	<u>775.204</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>2.174.358</u>	<u>2.940.204</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.129.598</u>	<u>7.193.173</u>
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



Noter

1 Personaleforhold	2020/21	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Finansielle indtægter

Af de finansielle indtægter udgør kr. 13.590 renter fra tilknyttede virksomheder.



Noter

3	Gæld til kreditinstitutter	30/06-21	Afdrag	Restgæld	Restgæld
		Gæld i alt	næste år	efter 1 år	efter 5 år
	Prioritetsgæld	<u>2.165.000</u>	<u>54.125</u>	<u>2.110.875</u>	<u>1.786.125</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.165.000</u>	<u>54.125</u>	<u>2.110.875</u>	<u>1.786.125</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pefina Holding ApS som er administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, nominelt beløb t.kr. 2.165, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør kr. 2.165, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør kr. 4.896.