

Pineapple Sealand Residential Propco K/S

Amaliegade 15, 2. sal
1256 København K

CVR nr. 37 15 49 54

Årsrapport 2016

**Godkendt på generalforsamlingen
den 11. maj 2017**



Kristian Foss
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 14. oktober 2015 - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Pineapple Sealand Residential Propco K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

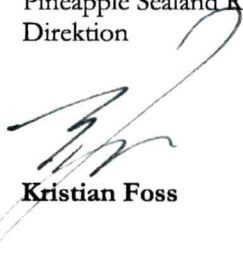
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2017

Som komplementar:

Pineapple Sealand Residential Komplementarselskab ApS
Direktion



Kristian Foss



Kevin Jeremiah Cahill



Daniel Liem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Pineapple Sealand Residential Propco K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pineapple Sealand Residential Propco K/S for perioden 14. oktober 2015 - 31. december 2016, 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 14. oktober 2015 - 31. december 2016 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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.

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.

Odense, den 11. maj 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen

Statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Pineapple Sealand Residential Propco K/S Amaliegade 15, 2. sal 1256 København K
	Telefon: 64 43 33 82 Telefax: 64 43 33 87 Hjemmeside: www.familiebolig.dk E-mail: info@familiebolig.dk
	CVR-nr.: 37 15 49 54 Stiftet: 14. oktober 2015 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementarens direktion	Kristian Foss Kevin Jeremiah Cahill Daniel Liem
Pengeinstitut	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V
Komplementar	Pineapple Sealand Residential Komplementarselskab ApS c/o SF Management ApS Amaliegade 15, 2. sal 1256 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er primært at investere i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der er usikkerhed og skøn i forbindelse med fastsættelse af værdien. Vi henviser til note 1.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Pineapple Sealand Residential Propco K/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat herunder udskudt skat

Der er ikke udgiftsført skat af årets resultat eller udskudt skat, idet kommanditselskabet ikke er noget selvstændigt skattesubjekt. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst hos kommanditisterne efter skattelovgivningens almindelige regler. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, dvs. omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang. Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Småanskaffelser under kr. 12.900 indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 14. OKTOBER TIL 31. DECEMBER

	2016 15 mdr
BRUTTOFORTJENESTE	12.411.014
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	12.411.014
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.340.529
DRIFTSRESULTAT	23.751.543
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-1.568.674
Andre finansielle omkostninger	-3.951.213
ÅRETS RESULTAT	18.231.656
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	18.231.656
DISPONERET I ALT	18.231.656

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2016
AKTIVER	
1 Grunde og bygninger	198.000.000
Materielle anlægsaktiver	<u>198.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>198.000.000</u>
Andre tilgodehavender	211.047
Tilgodehavender	<u>211.047</u>
Likvide beholdninger	<u>6.866.415</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>7.077.462</u>
AKTIVER	<u><u>205.077.462</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2016
PASSIVER	
Stamkapital.....	8.008.479
Overført resultat.....	18.231.656
2 EGENKAPITAL.....	26.240.135
Ansvarlig lånekapital.....	11.047.908
Prioritetsgæld.....	157.929.948
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	168.977.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	288.858
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5.331.256
Anden gæld.....	4.239.357
Kortfristede gældsforpligtelser.....	9.859.471
GÆLDSFORPLIGTELSE	178.837.327
PASSIVER	205.077.462
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6 Nærtstående parter	

NOTER

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Tilgang i årets løb	186.659.471
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	186.659.471
	<hr/>
Årets værdireguleringer.....	11.340.529
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2016.....	11.340.529
	<hr/>
Bogført værdi ultimo.....	<u>198.000.000</u>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et vægtet individuelt afkastkrav i intervallet 5,43 % - 6,43 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i skøn over afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene, og vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt i værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendom kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
5,43	215.911.659	198.000.000	17.911.659
5,68	206.573.351	198.000.000	8.573.351
5,93	198.000.000	198.000.000	0
6,18	190.163.315	198.000.000	-7.836.685
6,43	182.915.336	198.000.000	-15.084.664

NOTER

	Åbnings- balance	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Stamkapital.....	8.008.479	0	8.008.479
Overført resultat	0	18.231.656	18.231.656
	<u>8.008.479</u>	<u>18.231.656</u>	<u>26.240.135</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		Gæld i alt ultimo	Gæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital		11.047.908	11.047.908
Prioritetsgæld.....		157.929.948	157.929.948
		<u>168.977.856</u>	<u>168.977.856</u>

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Der er stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende overfor: Pineapple Commercial 1 PropCo K/S Pineapple Commercial 1 Komplementarselskab ApS Pineapple Commercial 1 Holding Sàrl Pineapple Commercial 2 PropCo K/S Pineapple Commercial 2 Komplementarselskab ApS Pineapple Commercial 2 Holding Sàrl Pineapple Aarhus Residential Propco K/S Pineapple Aarhus Residential Komplementarselskab ApS Pineapple Aarhus Residential Holding Sàrl Pineapple Sealand Residential Komplementarselskab ApS Pineapple Sealand Residential Holding Sàrl Pineapple Odense Residential Propco K/S Pineapple Odense Residential Komplementarselskab ApS Pineapple Odense Residential Holding Sàrl Kautionisterne hæfter fuldstændig solidarisk
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Grunde og bygninger	158.214.400	198.000.000

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Grunde og bygninger	7.000.000	198.000.000

Selskabets indestående på bankkonti er endvidere lagt til sikkerhed for de i note 4 nævnte selskabers mellemværender med kreditinstitutter. Den regnskabsmæssig værdi her udgør kr. 6.866.415.

6 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Ares Management, L.P., Los Angeles, Californien. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til moderselskabet.