

PCT APS
Fredskovvej 7
2840 Holte
CVR.nr. 21 36 82 02

ÅRSRAPPORT

1. januar – 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

den 2 / 6 2016

Peter Christian Thomasen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 – 6 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 – 9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 – 12 |
| Noter | 13 – 15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

PCT ApS
Fredskovvej 7
2840 Holte

CVR-nr. 21 36 82 02

Hjemsted: Rudersdal

DIREKTION

Peter Christian Thomasen

REVISION

Gøbel & Thorsen
Statsautoriserede revisorer
Bagsværd Hovedgade 141
2880 Bagsværd
CVR-nr. 15 53 71 40

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Selskabets formål er at drive rådgivningsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, besidde andele i andre selskaber samt investeringsvirksomhed i øvrigt.

ØKONOMISK UDVIKLING

Årets resultat er et underskud på 2.024.001 kr., hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende. Det skyldes nedskrivning på udviklingsprojekter, som ikke længere anses for at kunne gennemføres med et positivt økonomisk resultat. En del heraf vedrører aktiviteter i selskabsform.

Der forventes et positivt resultat for 2016.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling pr. statusdagen.

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for PCT ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 31. maj 2016

DIREKTION

Peter Christian Thomasen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i PCT ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PCT ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Bagsværd, den 31. maj 2016

Gøbel & Thorsen
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 15537140

Susanne S. Thorsen
statsaut. revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PCT ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med enkelte tilvalg efter klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab i henhold til årsregnskabslovens § 110.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder medtages som selskabets andel af disse virksomheders resultat i henhold til indre værdis metode.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder medregnes ved udlodning af udbytte eller nedskrivning af kostprisen ved varig værdiforringelse.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld m.v. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat. Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Materielle anlægsaktiver afskrives over aktivernes skønnede økonomiske levetid på 3 – 5 år og nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandele i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Kapitalandele nedskrives dog ikke til negative værdier, hvis der ikke hæftes for den tilknyttede virksomheds gæld.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris, men nedskrives hvis værdien skønnes varigt forringet.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf. Selskabet er sambeskattet med sine tilknyttede selskaber og aktuel skat af de tilknyttede selskabers resultat afregnes via mellemregningen med disse.

Såfremt der påhviler selskabet udskudt skat, afsættes denne med gældende skattesats af forskellen mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af balanceposterne.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| Noter | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|--------------------|------------------|
| Nettoomsætning | 117.500 | 0 |
| Indtægter i alt | 117.500 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | - 99.204 | - 101.205 |
| Personaleomkostninger | - 521.994 | - 408.822 |
| 1 Afskrivninger | - 18.400 | - 18.400 |
| DRIFTSRESULTAT | - 522.098 | - 528.427 |
| 2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2.443.476 | 883.851 |
| 2 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | - 2.225.000 | 0 |
| Finansielle indtægter | 914.510 | 1.009.153 |
| Finansielle omkostninger | - 3.055.095 | - 1.451.729 |
| RESULTAT FØR SKAT | - 2.444.207 | - 87.152 |
| 4 Skat af årets resultat | + 420.206 | + 224.220 |
| ÅRETS RESULTAT | - 2.024.001 | 137.068 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 50.000 | 100.000 |
| Overført resultat | - 2.074.001 | 37.068 |
| Fordelt | - 2.024.001 | 137.068 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

| Noter | AKTIVER | 2015 kr. | 2014 kr. |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| 1 | Driftsmidler og inventar | 61.865 | 80.265 |
| | Materielle anlægsaktiver | 61.865 | 80.265 |
| 2 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 278.577 | 285.101 |
| 2 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 0 | 2.225.000 |
| 3 | Udlån til udviklingsprojekter | 14.995.133 | 15.988.262 |
| | Finansielle anlægsaktiver | 15.273.710 | 18.498.363 |
| | ANLÆGSAKTIVER | 15.335.575 | 18.578.628 |
| | Tilgodehavende udbytte | 2.450.000 | 900.000 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.963.822 | 1.273.155 |
| 4 | Selskabsskat | 0 | 100.347 |
| 4 | Udskudt skat | 450.000 | 34.400 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 19.008 |
| | Tilgodehavender | 4.863.822 | 2.326.910 |
| | Værdipapirer | 999.772 | 900.919 |
| | Likvide beholdninger | 79 | 0 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER | 5.863.673 | 3.227.829 |
| | AKTIVER | 21.199.248 | 21.806.457 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

| Noter | PASSIVER | 2015 kr. | 2014 kr. |
|----------|--|-------------------|-------------------|
| | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 16.721.246 | 18.795.247 |
| | Forslag til udbytte | 50.000 | 100.000 |
| 5 | EGENKAPITAL | 16.896.246 | 19.020.247 |
| | Bankgæld | 1.572.763 | 58.631 |
| | Leverandører af varer af tjenesteydelser | 28.909 | 15.000 |
| | Gæld til kapitalejer | 2.066.594 | 2.626.269 |
| 4 | Selskabsskat | 608.375 | 0 |
| | Anden gæld | 26.361 | 86.310 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 4.303.002 | 2.786.210 |
| | GÆLDSFORPLIGTELSE | 4.303.002 | 2.786.210 |
| | PASSIVER | 21.199.248 | 21.806.457 |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

1. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

| | Driftsmidler og inventar kr. |
|---|------------------------------------|
| Kostpris 1/1 | 468.978 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris 31/12 | 468.978 |
| Afskrivninger 1/1 | 388.713 |
| Årets afskrivninger | 18.400 |
| Afskrivninger vedr. afgang | 0 |
| Afskrivninger 31/12 | 407.113 |
| Regnskabsmæssig værdi 31/12 2015 | 61.865 |
| Regnskabsmæssig værdi 31/12 2014 | 80.265 |

NOTER

2. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. | Kapitalandele i associerede virksomheder kr. |
|---|---|---|
| Kostpris 1/1 | 712.500 | 3.725.000 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Kostpris 31/12 | 712.500 | 3.725.000 |
| Nettoopskrivninger 1/1 | - 427.399 | - 1.500.000 |
| Andel af årets resultat | 2.443.476 | 0 |
| Værdiregulering | 0 | - 2.225.000 |
| Udbytte | - 2.450.000 | 0 |
| Nettoopskrivninger 31/12 | - 433.923 | - 3.725.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31/12 2015 | 278.577 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31/12 2014 | 285.101 | 2.225.000 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter

Allerød Seniorbyg ApS, 100 %, Rudersdal, nom. selskabskapital kr. 125.000

Euro Properties ApS, 100 %, Rudersdal, nom. selskabskapital kr. 125.000

Virgin Ejendomme ApS, 100 %, Rudersdal, nom. selskabskapital kr. 125.000

Allerød Seniorbyg ApS har negativ egenkapital pr. 31.12.2015. Værdien af kapitalandele i selskabet er dog kun nedskrevet til kr. 0, idet der ikke hæftes for selskabets gæld, undtagen som anført i note 6. Tilgodehavende hos dette selskab er ligeledes nedskrevet til kr. 0.

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter

QI Management ApS, 50 %, Rudersdal, nom. selskabskapital kr. 80.000

Q1 Technologies A/S, 33,33 %, København, nom. selskabskapital kr. 1.125.000.

Begge selskaber har negativ egenkapital og er for tiden uden aktivitet. Værdien er derfor nedskrevet til kr. 0.

NOTER

| | 2015 kr. | 2014 kr. | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|
| 3. UDLÅN TIL UDVIKLINGSPROJEKTER | | | | |
| Saldo pr. 1/1 | 15.988.262 | 15.372.928 | | |
| Nedskrivning | - 2.015.894 | 0 | | |
| Tilgang | 1.022.765 | 615.334 | | |
| Saldo pr. 31/12 | 14.995.133 | 15.988.262 | | |
| 4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT | | | | |
| | Skyldig skat kr. | Udskudt skat kr. | Resultat- opgørelsen kr. | |
| Saldo 1.1. | - 100.347 | - 34.400 | 0 | |
| Modtaget i årets løb | + 100.347 | | | |
| Regulering | | | | |
| Betalt i årets løb | - 118.480 | | | |
| Skat af årets resultat | + 4.034 | - 424.240 | - 420.206 | |
| Sambeskatningsbidrag | + 722.821 | + 8.640 | | |
| Saldo pr. 31.12. | 608.375 | - 450.000 | - 420.206 | |
| 5. EGENKAPITAL | | | | |
| | Selskabs- kapital kr. | Overført resultat kr. | Forslag til udbytte kr. | I alt kr. |
| Saldo 1.1 | 125.000 | 18.795.247 | 100.000 | 19.020.247 |
| Årets resultat | 0 | - 2.024.001 | 0 | - 2.024.001 |
| Udbytte | 0 | - 50.000 | 50.000 | 0 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | - 100.000 | - 100.000 |
| Saldo 31.12 | 125.000 | 16.721.246 | 50.000 | 16.896.246 |

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

6. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Selskabet har kautioneret for tilknyttede selskabers bank- og prioritetsgæld, som pr. 31/12 2015 udviste en gæld på 13,4 mio. kr., hvoraf 9,6 mio. kr. er indfriet i marts 2016, samt for afgivne betalingsgarantier i et andet tilknyttet selskab på 371 t.kr.