

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

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar – 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

den 17 / 5 2017

---

Peter Christian Thomasen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 – 7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 – 12
Noter	13 – 16

**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 overskud på 1.378.409 kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Der forventes et resultat på et lavere niveau i 2017.

### **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 2016 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 16. maj 2017

**DIREKTION**

Peter Christian Thomasen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### Til kapitalejeren i PCT ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for PCT ApS for regnskabsåret 1. januar – 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 regnskabsåret 1. januar – 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 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 professional 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.

Bagsværd, den 16. maj 2017

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 15537140

Susanne S. Thorsen  
statsaut. revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for PCT ApS for 2016 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.

### 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	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	339.484	117.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>339.484</b>	<b>117.500</b>
Andre eksterne omkostninger	- 144.239	- 99.204
Personaleomkostninger	- 682.600	- 521.994
1 Afskrivninger	- 16.865	- 18.400
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>- 504.220</b>	<b>- 522.098</b>
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.115.258	2.443.476
2 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	- 2.225.000
Finansielle indtægter	1.333.157	914.510
Finansielle omkostninger	- 537.366	- 3.055.095
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.406.829</b>	<b>- 2.444.207</b>
3 Skat af årets resultat	- 28.420	+ 420.206
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.378.409</b>	<b>- 2.024.001</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	50.000
Overført resultat	1.278.409	- 2.074.001
<b>Fordelt</b>	<b>1.378.409</b>	<b>- 2.024.001</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Noter	<b>AKTIVER</b>	2016 kr.	2015 kr.
1	Driftsmidler og inventar	45.000	61.865
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>45.000</b>	<b>61.865</b>
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	493.835	278.577
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
4	Udlån til udviklingsprojekter	23.614.672	14.995.133
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>24.108.507</b>	<b>15.273.710</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>24.153.507</b>	<b>15.335.575</b>
	Tilgodehavende udbytte	900.000	2.450.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.285.933	1.963.822
3	Selskabsskat	216.227	0
3	Udskudt skat	458.300	450.000
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.860.460</b>	<b>4.863.822</b>
	<b>Værdipapirer</b>	<b>1.155.829</b>	<b>999.772</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.666</b>	<b>79</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>4.017.955</b>	<b>5.863.673</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>28.171.462</b>	<b>21.199.248</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Noter	<b>PASSIVER</b>	2016 kr.	2015 kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	17.999.655	16.721.246
	Forslag til udbytte	100.000	50.000
<b>5</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>18.224.655</b>	<b>16.896.246</b>
	Bankgæld	6.257.604	1.572.763
	Leverandører af varer af tjenesteydelser	15.000	28.909
	Gæld til tilknyttede virksomheder	244.234	0
	Gæld til kapitalejer	3.396.400	2.066.594
<b>3</b>	Selskabsskat	0	608.375
	Anden gæld	33.569	26.361
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.946.807</b>	<b>4.303.002</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>9.946.807</b>	<b>4.303.002</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>28.171.462</b>	<b>21.199.248</b>
<b>6</b>	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<b>7</b>	Eventualforpligtelser		

**NOTER**

---

**1. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

	Driftsmidler og inventar kr.
Kostpris 1/1	468.978
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31/12</b>	<b>468.978</b>
Afskrivninger 1/1	407.113
Årets afskrivninger	16.865
Afskrivninger vedr. afgang	0
<b>Afskrivninger 31/12</b>	<b>423.978</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2016</b>	<b>45.000</b>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2015	61.865

## 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
<b>Kostpris 31/12</b>	<b>712.500</b>	<b>3.725.000</b>
Nettoopskrivninger 1/1	- 433.923	- 3.725.000
Andel af årets resultat	1.115.258	0
Værdiregulering	0	0
Udbytte	- 900.000	0
<b>Nettoopskrivninger 31/12</b>	<b>- 218.665</b>	<b>- 3.725.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2016</b>	<b>493.835</b>	<b>0</b>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2015	278.577	0

#### 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. 31.12.2016. Værdien af kapitalandele i selskabet er dog kun nedskrevet til kr. 0, idet der ikke hæftes for selskabets gæld. Selskabet er under afvikling.

#### 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

		2016 kr.	2015 kr.	
<b>3.</b>	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>			
	Skyldig skat kr.	Udskudt skat kr.	Resultat- opgørelsen kr.	
	Saldo 1.1.	- 450.000	0	
	Betalt i årets løb			
	- 629.926			
	Skat af årets resultat	- 8.300	28.420	
	Sambeskatningsbidrag			
	- 231.396			
	<b>Saldo pr. 31.12.</b>	<b>- 458.300</b>	<b>28.420</b>	
<b>4.</b>	<b>UDLÅN TIL UDVIKLINGSPROJEKTER</b>			
	Saldo pr. 1/1	14.995.133	15.988.262	
	Nedskrivning	0	- 2.015.894	
	Tilgang	8.619.539	1.022.765	
	Saldo pr. 31/12	<b>23.614.672</b>	<b>14.995.133</b>	
<b>5.</b>	<b>EGENKAPITAL</b>			
	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Forslag til udbytte kr.	I alt kr.
	Saldo 1.1	16.721.246	50.000	16.896.246
	Årets resultat	1.378.409	0	1.378.409
	Udbytte	- 100.000	100.000	0
	Betalt udbytte	0	- 50.000	- 50.000
	<b>Saldo 31.12</b>	<b>17.999.655</b>	<b>100.000</b>	<b>18.224.655</b>

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 2016 udviste en gæld på 3,8 mio. kr.

Selskabets værdipapirer og indestående på sikringskonto 1 t.kr. er stillet som sikkerhed for alle mellemværender med banken.



**NOTER**

---

**7. EVENTUALFORPLIGTELSER**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 120 t.kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.