

PC - Ejendomme A/S
CVR-nr. 29396620
Kejlstruphøjvej 2
8600 Silkeborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

Dirigent

Navn: Per B. Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PC - Ejendomme A/S
Kejlstruphøjvej 2
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29396620
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Thomas Bøgild-Jakobsen, formand
Kenneth Pedersen
Per B. Christensen

Direktion

Per B. Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for PC - Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.05.2016

Direktion

Per B. Christensen

Bestyrelse

Thomas Bøgild-Jakobsen
formand

Kenneth Pedersen

Per B. Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PC - Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PC - Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 30.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Trærup
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af investering i kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 82 t.kr. efter skat mod et underskud på 34 t.kr. for 2014. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Med baggrund i den stillede ansvarlige lånekapital på 800 t.kr. og det eksisterende likviditetsberedskab i selskabet anser ledelsen, under hensyntagen til de afgivne kautionsforpligtelser, den fornødne likviditet i selskabet for sikret.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet har pr. 31.12.2015 et udskudt skatteaktiv på i alt 696 t.kr., hvoraf 396 t.kr. er indregnet i årsrapporten for 2015. Ledelsen forventer at kunne generere tilstrækkelige positive resultater i sambeskatningen indenfor 3-5 år til at kunne anvende det indregnede aktiv.

Henset til, at værdien af de udskudte skatteaktiver er afhængig af den fremtidige udvikling, er der knyttet en vis usikkerhed til målingen af aktiverne, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de forholdsmæssigt overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter andel af negative indre værdi af associerede eller tilknyttede virksomheder, der overstiger tilgodehavende hos associeret eller tilknyttet virksomhed, og indregnes idet der foreligger en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede eller tilknyttede virksomheds forpligtelser.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(63.125)	(83.750)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.550)	(1.425)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	76.060
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		16.225	10.447
Andre finansielle indtægter		5.618	29.249
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(21.527)	(20.502)
Andre finansielle omkostninger		<u>(22.706)</u>	<u>(20.902)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(87.065)	(10.823)
Skat af ordinært resultat	1	<u>4.889</u>	<u>(22.806)</u>
Årets resultat		<u>(82.176)</u>	<u>(33.629)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(82.176)</u>	<u>(33.629)</u>
		<u>(82.176)</u>	<u>(33.629)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		62.685	64.235
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Udskudt skat		396.000	411.000
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>458.685</u>	<u>475.235</u>
Anlægsaktiver		<u>458.685</u>	<u>475.235</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		341.866	323.341
Tilgodehavende selskabsskat		19.889	2.300
Tilgodehavender		<u>361.755</u>	<u>325.641</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.000	25.000
Værdipapirer og kapitalandele		<u>30.000</u>	<u>25.000</u>
Likvide beholdninger		<u>1.356.591</u>	<u>1.457.852</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.748.346</u>	<u>1.808.493</u>
Aktiver		<u><u>2.207.031</u></u>	<u><u>2.283.728</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.057.112)</u>	<u>(974.936)</u>
Egenkapital		<u>(547.112)</u>	<u>(464.936)</u>
Andre hensatte forpligtelser	4	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
Ansvarlig lånekapital	5	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		52.072	30.545
Anden gæld		<u>102.071</u>	<u>118.119</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>154.143</u>	<u>148.664</u>
Gældsforpligtelser		<u>954.143</u>	<u>948.664</u>
Passiver		<u>2.207.031</u>	<u>2.283.728</u>
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	(974.936)	(464.936)
Årets resultat	0	(82.176)	(82.176)
Egenkapital ultimo	510.000	(1.057.112)	(547.112)

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(19.889)	(2.300)
Ændring af udskudt skat	15.000	11.000
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>14.106</u>
	<u>(4.889)</u>	<u>22.806</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
	<u> </u>	<u> </u>
2. Finansielle anlægsaktiver		Udskudt skat
		kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris primo	80.000	411.000
Afgange	<u>0</u>	<u>(15.000)</u>
Kostpris ultimo	<u>80.000</u>	<u>396.000</u>
Nedskrivninger primo	(15.765)	0
Andel af årets resultat	<u>(1.550)</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>(17.315)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>62.685</u>	<u>396.000</u>

Negativ værdi af kapitalandele i associerede virksomheder er modregnet tilgodehavende hos associerede virksomheder med 235 kr. Resterende andel af negativ indre værdi i associerede virksomheder indregnes under hensatte forpligtelser.

Vedrørende det aktiverede udskudte skatteaktiv henvises til omtale af usikkerhed ved indregning og måling i ledelsesberetningen på side 4, hvoraf det fremgår, at der er en vis usikkerhed forbundet med værdien af det udskudte skatteaktiv, da dette er afhængigt af den fremtidige indtjening i sambeskatningen.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder:			
Komplementarselskabet PC A/S	Silkeborg	A/S	100,00

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Associerede virksomheder:			
EPCO Development A/S	Ry	A/S	33,33

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
3. Virksomhedskapital			
Aktier	<u>510</u>	1.000,00	<u>510.000</u>
	510		510.000

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	510.000	510.000	510.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.000</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>	<u>500.000</u>

4. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter andel af negativ af indre værdi af associerede virksomheder, der overstiger tilgodehavende hos associeret virksomhed.

5. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital henstår afdragsfrit frem indtil 1. januar 2017. Lånet står tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

6. Eventualaktiver

Virksomheden har ikke indregnet skatteværdien af fremførselsberettiget særunderskud, da der er usikkerhed omkring, hvorvidt aktivet forventes realiseret i fremtidig indtjening. Skatteværdi af underskud mv. udgør 300 t.kr. pr. 31.12.2015.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PBC Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for Kildebjerg Erhvervspark A/S og EPCO Development A/S til sikkerhed for bankmellemværende med Skjern Bank i Kildebjerg Erhvervspark A/S og EPCO Development A/S. Kautionen er maksimeret til 1.300 t.kr. Den stillede selvskyldnerkaution på 1.300 t.kr. er som følge af den anvendte regnskabspraksis for indregning af kapitalandele i associerede virksomheder og selskabernes underbalance pr. 31.12.2015 afsat fuldt ud under hensatte forpligtelser i årsrapporten.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for Saksild Strandpark A/S til sikkerhed for bankmellemværende med Skjern Bank i Saksild Strandpark A/S. Kautionen er maksimeret til 500 t.kr. Den stillede selvskyldnerkaution på 500 t.kr. er som følge den anvendte regnskabspraksis for indregning af kapitalandele i associerede virksomheder og selskabernes underbalance pr. 31.12.2015 afsat fuldt ud under hensatte forpligtelser i årsrapporten.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for Kildebjerg Erhvervshus ApS til sikkerhed for realkreditgæld med Realkredit Danmark i Kildebjerg Erhvervshus ApS. Kautionen, der er maksimeret til 1.500 t.kr., er regaranteret af 3. mand.