

PC - Ejendomme A/S

Kejlstruphøjvej 2

8600 Silkeborg

CVR-nr. 29396620

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Peter Brødbæk Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PC - Ejendomme A/S
Kejlstruphøjvej 2
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29396620
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen, formand
Anette Gammelmark Christensen
Per Brødbæk Christensen

Direktion

Per Brødbæk Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.05.2018

Direktion

Per Brødbæk Christensen

Bestyrelse

Thomas Jakob Bøgild-
Jakobsen
formand

Anette Gammelmark
Christensen

Per Brødbæk Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PC - Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PC - Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Hans Trærup

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10648

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af investering i kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 32 t.kr. efter skat mod et overskud på 360 t.kr. for 2016. Ledelsen anser årets resultat, under hensyntagen til den begrænsede aktivitet, som forventet.

Selskabet har i indeværende år afhændet kapitalandele i tilknyttet virksomhed.

Selskabet har i indeværende år fået eftergivet gæld med i alt 950 t.kr. hvorefter egenkapitalen pr. 31.12.2017 udgør 737 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 356 t.kr., hvoraf 172 t.kr. er indregnet årsrapporten pr. 31.12.2017. Den ikke indregnede andel udgør skatteværdien af særunderskud, som ledelsen under hensyntagen til selskabets nuværende aktivitet ikke forventes at kunne udnytte. Ledelsen forventer at kunne generere tilstrækkelige positive resultater i sambeskatningen indenfor 3-5 år til at kunne anvende den indregnede andel af aktivet.

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.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(71.100)	(125.250)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(3.534)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	600.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		20.785	19.082
Andre finansielle indtægter		18.750	18.750
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(22.604)
Andre finansielle omkostninger		<u>(702)</u>	<u>(23.253)</u>
Resultat før skat		(32.267)	463.191
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>(103.000)</u>
Årets resultat		<u>(32.267)</u>	<u>360.191</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(32.267)</u>	<u>360.191</u>
		<u>(32.267)</u>	<u>360.191</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	59.151
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Udskudt skat		172.000	172.000
Finansielle anlægsaktiver	3	172.000	231.151
Anlægsaktiver		172.000	231.151
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		531.988	380.837
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	121.000
Tilgodehavender		531.988	501.837
Andre værdipapirer og kapitalandele		67.500	48.750
Værdipapirer og kapitalandele		67.500	48.750
Likvide beholdninger		8.674	30.692
Omsætningsaktiver		608.162	581.279
Aktiver		780.162	812.430

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		<u>220.162</u>	<u>(696.921)</u>
Egenkapital		<u>730.162</u>	<u>(186.921)</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	474.676
Anden gæld		<u>25.000</u>	<u>499.675</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>50.000</u>	<u>999.351</u>
Gældsforpligtelser		<u>50.000</u>	<u>999.351</u>
Passiver		<u>780.162</u>	<u>812.430</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	(696.921)	(186.921)
Koncerntilskud o.l.	0	949.350	949.350
Årets resultat	0	(32.267)	(32.267)
Egenkapital ultimo	510.000	220.162	730.162

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	0	224.000
Refusion i sambeskatning	0	(121.000)
	<u>0</u>	<u>103.000</u>

	<u>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</u>	<u>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</u>	<u>Udskudt skat kr.</u>
3. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	80.000	330.000	172.000
Afgange	(80.000)	0	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>330.000</u>	<u>172.000</u>
Nedskrivninger primo	(20.849)	(330.000)	0
Tilbageførsel ved afgang	20.849	0	0
Nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(330.000)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>172.000</u>

Negativ værdi af kapitalandele i associerede virksomheder er modregnet tilgodehavende hos associerede virksomheder med 330 t. kr.

Udskudt skat består af skattemæssige fremførebare underskud og mindre-afskrivninger og er indregnet i årsrapporten, idet det forventes udnyttet i sambeskatningen i løbet af de kommende 3-5 år. Ved vurdering heraf er særligt lagt vægt på en fortsat stabil indtjening i øvrige sambeskattede selskaber.

Der 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 afhænger af den fremtidige indtjening i sambeskattede selskaber.

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
EPCO Development ApS	Ry	ApS	33,3

4. 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 184 t.kr. pr. 31.12.2017.

5. 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

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 kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

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 i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af 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. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdien ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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 den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiden er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fast-

Anvendt regnskabspraksis

sættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. Den anvendte afskrivningsperiode udgør 5 år. Kapitalandelene 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. Et eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdien ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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 den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiden er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. Den anvendte afskrivningsperiode udgør 5 år. Kapitalandelene i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. ♥Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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 finansielle forpligtelser

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