



## PC - Ejendomme A/S

Frydensgade 23  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 29396620

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2024

---

**Per Brødbæk Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

PC - Ejendomme A/S  
Frydensgade 23  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29396620  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Nicolai Gammelmark Christensen, formand  
Casper Brødbæk Christensen  
Per Brødbæk Christensen

## Direktion

Per Brødbæk Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.06.2024

## Direktion

**Per Brødbæk Christensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Nicolai Gammelmark Christensen**  
formand

**Casper Brødbæk Christensen**

**Per Brødbæk Christensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i PC - Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PC - Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

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 30.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Nicolaj Haarup**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46613

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af investering i kapitalandele samt udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>537.819</b>	<b>505.334</b>
Af- og nedskrivninger		(208.661)	(205.879)
<b>Driftsresultat</b>		<b>329.158</b>	<b>299.455</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		22.013	20.444
Andre finansielle indtægter	1	14.621	18.000
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(69.301)	(67.323)
Andre finansielle omkostninger	2	(104.854)	(135.111)
<b>Resultat før skat</b>		<b>191.637</b>	<b>135.465</b>
Skat af årets resultat	3	(87.212)	(75.267)
<b>Årets resultat</b>		<b>104.425</b>	<b>60.198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		104.425	60.198
<b>Resultatdisponering</b>		<b>104.425</b>	<b>60.198</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		11.503.508	11.573.041
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>11.503.508</b>	<b>11.573.041</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.503.508</b>	<b>11.573.041</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.400	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		731.390	735.799
Udskudt skat		7.000	4.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>774.790</b>	<b>739.799</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		106.000	92.500
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>106.000</b>	<b>92.500</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>358.428</b>	<b>222.735</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.239.218</b>	<b>1.055.034</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.742.726</b>	<b>12.628.075</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		548.193	443.768
<b>Egenkapital</b>		<b>1.058.193</b>	<b>953.768</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.702.551	8.831.665
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>8.702.551</b>	<b>8.831.665</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	140.000	140.000
Deposita		203.600	203.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.750	48.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.493.420	2.371.275
Skyldige sambeskatningsbidrag		90.212	79.267
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.981.982</b>	<b>2.842.642</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.684.533</b>	<b>11.674.307</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.742.726</b>	<b>12.628.075</b>
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	443.768	953.768
Årets resultat	0	104.425	104.425
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>510.000</b>	<b>548.193</b>	<b>1.058.193</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.121	0
Dagsværdireguleringer	13.500	18.000
	<b>14.621</b>	<b>18.000</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	104.855	127.241
Øvrige finansielle omkostninger	(1)	7.870
	<b>104.854</b>	<b>135.111</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	90.212	79.267
Ændring af udskudt skat	(3.000)	28.000
Refusion i sambeskatning	0	(32.000)
	<b>87.212</b>	<b>75.267</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.979.078
Tilgange	139.128
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.118.206</b>
Af- og nedskrivninger primo	(406.037)
Årets afskrivninger	(208.661)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(614.698)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.503.508</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	140.000	140.000	8.702.551	8.235.094
	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	<b>8.702.551</b>	<b>8.235.094</b>

## 6 Personaleforhold

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte udgør 0 for 2023 mod 0 for 2022.

## 7 Dagsværdioplysninger

	Andre værdi- papirer og kapitalandele (omsætnings- aktiver)
	<b>kr.</b>
Dagsværdi ultimo	106.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	13.500

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NICA HOLDING SILKEBORG ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er der deponeret realkreditpantebreve nom. 9.320 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.507 t.kr i 2023.

## 10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: NICA HOLDING SILKEBORG ApS, Silkeborg, CVR.nr. 34090483

# 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

### 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 herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer 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 nettokurstab vedrørende værdipapirer, renteudgifter mv. herunder renteudgifter fra tilknyttede virksomheder.

### 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 PBC Holding A/S og øvrige virksomheder i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

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

**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.

**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.

**Gæld til realkreditinstitutter**

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

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.