

# **PCB Udlejning ApS**

**Klostervænget 3B, 4100 Ringsted**

## **Årsrapport for 2015/16**

CVR-nr. 30 08 17 81

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/11 2016

**Dirigent: Hanne Boisen Andersen**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Balance pr. 30. juni 2016	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for PCB Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 29. november 2016

### Direktion

Peter Christiansen Boisen

Jytte Boisen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### *Til kapitalejeren i PCB Udlejning ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for PCB Udlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vores review har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har gennemlæst ledelsesberetningen med henblik på at konstatere, om der er overensstemmelse med årsregnskabet.

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

Ringsted, den 29. november 2016

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Kurt Bülow  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PCB Udlejning ApS Klostervænget 3B 4100 Ringsted
	CVR-nr.: 30 08 17 81 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Hjemsted: Ringsted
<b>Direktion</b>	Peter Christiansen Boisen Jytte Boisen
<b>Revisor</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme til udlejning.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 23.075, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 5.012.274.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	Note	2015/2016 DKK	2014/2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>509.514</b>	<b>606.324</b>
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-7.041	-3.890
Andre eksterne omkostninger		-258.462	-369.137
<b>Bruttoresultat</b>		<b>244.011</b>	<b>233.297</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-37.613	-37.613
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>206.398</b>	<b>195.684</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-200.000	195.645
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.398</b>	<b>391.329</b>
Finansielle indtægter		3.250	3.820
Finansielle omkostninger		-39.178	-42.730
<b>Resultat før skat</b>		<b>-29.530</b>	<b>352.419</b>
Skat af årets resultat	1	6.455	-62.569
<b>Årets resultat</b>		<b>-23.075</b>	<b>289.850</b>
Foreslået udbytte		0	156.600
Overført overskud		-23.075	133.250
		<b>-23.075</b>	<b>289.850</b>



## Balance pr. 30. juni 2016

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	6.300.000	6.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		180.387	218.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>6.480.387</b>	<b>6.718.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.480.387</b>	<b>6.718.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		72.792	6
<b>Tilgodehavender</b>		<b>72.792</b>	<b>6</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>123.003</b>	<b>177.949</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>195.795</b>	<b>177.955</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.676.182</b>	<b>6.895.955</b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.887.274	4.910.349
<b>Egenkapital</b>	4	<b>5.012.274</b>	<b>5.035.349</b>
Hensættelse til udskudt skat		752.061	780.032
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>752.061</b>	<b>780.032</b>
Deposita		125.931	141.021
Selskabsskat		0	41.945
Anden gæld		785.916	897.608
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>911.847</b>	<b>1.080.574</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>911.847</b>	<b>1.080.574</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.676.182</b>	<b>6.895.955</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Noter til årsrapporten

	2015/2016	2014/2015
	DKK	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	21.516	17.837
Årets udskudte skat	-27.971	44.732
	<b>-6.455</b>	<b>62.569</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22%/23.5% skat af årets resultat før skat	-6.497	82.818
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	63	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-17.728
Afrunding	-21	-2.521
	<b>-6.455</b>	<b>62.569</b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investeringsejendomme</b>
Kostpris 1. juli 2015		6.304.355
Kostpris 30. juni 2016		6.304.355
Værdireguleringer 1. juli 2015		195.645
Årets værdireguleringer		-200.000
Værdireguleringer 30. juni 2016		-4.355
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>		<b>6.300.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 7.450.000. Anvendte diskonteringsfaktorer ved værdiansættelser er 6 - 8%.

## Noter til årsrapporten

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. juli 2015	268.080
Kostpris 30. juni 2016	268.080
Opskrivninger 1. juli 2015	0
Opskrivninger 30. juni 2016	0
Ned- og afskrivninger 1. juli 2015	50.080
Årets afskrivninger	37.613
Ned- og afskrivninger 30. juni 2016	87.693
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>180.387</b>

### 4 Egenkapital

	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	4.910.349	5.035.349
Årets resultat	0	-23.075	-23.075
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>4.887.274</b>	<b>5.012.274</b>

### 5 Eventualposter m.v.

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PCB ApS ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætning eller sikkerhedsstillelser.

## Noter til årsrapporten

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Peter Christiansen Boisen, Klostersvænget 3B, 4100 Ringsted  
Jytte Boisen, Klostersvænget 3B, 4100 Ringsted

#### Øvrige nærtstående parter

PCB ApS, Klostersvænget 3B, 4100 Ringsted

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

PCB ApS, Klostersvænget 3B, 4100 Ringsted

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PCB Udlejning ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang og levering til køber, har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder ren ter m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er sambeskattet med PCB ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.. Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### *Materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	år
---	---	----

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.