

PCH Ejendomme Aalborg ApS

Østerågade 20, 2. tv., 9000 Aalborg
CVR-nr. 31 36 20 83

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.04.16

Peter Corfitz Holm
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

PCH Ejendomme Aalborg ApS
Østerågade 20, 2. tv.
9000 Aalborg
Telefon: 20 81 58 88
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 31 36 20 83
Stiftet: 2. april 2008
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Peter Corfitz Holm

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for PCH Ejendomme Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. marts 2016

Direktionen

Peter Corfitz Holm

Til kapitalejerne i PCH Ejendomme Aalborg ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for PCH Ejendomme Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikshavn, den 15. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Borup
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme og udleje heraf.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 116.714 mod DKK 83.318 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 558.634.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	104.934	-11.619
1 Personalemkostninger	-20.000	-10.850
	84.934	-22.469
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-460	1.251
	84.474	-21.218
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	80.681	122.429
Andre finansielle indtægter	33.903	38.532
Andre finansielle omkostninger	-56.540	-50.381
	58.044	110.580
	142.518	89.362
2 Skat af årets resultat	-25.804	-6.044
	116.714	83.318
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.681	122.429
Forslag til udbytte for regnskabsåret	60.000	60.000
Overført resultat	51.033	-99.111
	116.714	83.318

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.180.225	1.900.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	3.180.225	1.900.000
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	537.795	532.114
	Finansielle anlægsaktiver i alt	537.795	532.114
	Anlægsaktiver i alt	3.718.020	2.432.114
	Tilgodehavende selskabsskat	1.825	11.732
	Andre tilgodehavender	0	578
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.000
	Tilgodehavender i alt	1.825	20.310
	Andre værdipapirer og kapitalandele	168.041	178.747
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	168.041	178.747
	Likvide beholdninger	59.078	73.598
	Omsætningsaktiver i alt	228.944	272.655
	Aktiver i alt	3.946.964	2.704.769

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	162.795	157.114
	Overført resultat	210.839	159.806
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	60.000	60.000
5	Egenkapital i alt	558.634	501.920
	Hensættelser til udskudt skat	145.347	119.543
	Hensatte forpligtelser i alt	145.347	119.543
	Gæld til realkreditinstitutter	1.918.490	977.030
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.147.603	996.893
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.066.093	1.973.923
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	98.494	58.173
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	53.616	30.000
	Anden gæld	24.780	21.210
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	176.890	109.383
	Gældsforpligtelser i alt	3.242.983	2.083.306
	Passiver i alt	3.946.964	2.704.769

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investerinsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursvædien på balancedagen. Dagsværdireguleringen af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter huslejedeposita.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	20.000	10.850
I alt	20.000	10.850

2. Skatter

Årets aktuelle skat	0	-5.912
Årets udskudte skat	25.804	11.970
Regulering af tidligere års skat	0	-14
I alt	25.804	6.044

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	1.453.295
Tilgang i året	1.280.225
Afgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.15	2.733.520
Opskrivninger pr. 31.12.14	446.705
Opskrivninger i året	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	446.705
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	3.180.225

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	375.000	375.000
Kostpris pr. 31.12.15	375.000	375.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	157.114	34.685
Årets resultat	80.681	122.429
Udbytte	-75.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	162.795	157.114
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	537.795	532.114

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
I/S ToHolm, Aalborg	50%

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	125.000	34.685	258.917	60.000
Betalt udbytte	0	0	0	-60.000
Forslag til resultatdisponering	0	122.429	-99.111	60.000
Saldo pr. 31.12.14	125.000	157.114	159.806	60.000

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	125.000	157.114	159.806	60.000
Betalt udbytte	0	0	0	-60.000
Forslag til resultatdisponering	0	5.681	51.033	60.000
Saldo pr. 31.12.15	125.000	162.795	210.839	60.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.703.996	1.918.490	977.030
Gæld til tilknyttede virksom- heder	98.494	737.109	1.246.097	1.055.066
I alt	98.494	2.441.105	3.164.587	2.032.096

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 0 på balancedagen.

Selskabet er interessent i et interessentskab og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskabet udgør på balancedagen t.DKK 2.827, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 1.751.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.918 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.180.