

# **PCH Ejendomme Aalborg ApS**

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

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.02.22

Peter Corfitz Holm  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 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  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peter Corfitz Holm

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for PCH Ejendomme Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. februar 2022

**Direktionen**

Peter Corfitz Holm

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i PCH Ejendomme Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PCH Ejendomme Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 8. februar 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dennis Høyer  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35807

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme og udleje heraf.

**Usædvanlige forhold**

Selskabet er pr. 01.01.21 fusioneret med sit tidligere moderselskab PCH Holding Aalborg ApS med PCH Ejendomme Aalborg ApS som det fortsættende selskab. I forbindelse med fusionen blev selskabets egenkapital forbedret med t.DKK 1.215.

Den 01.06.21 solgte selskabet sin investeringsejendom, hvilket gav et tab på t.DKK 189 før skat. Aktiviteten med investering i ejendomme og udleje heraf vil fremadrettet ske via selskabets kapitalandele i associeret virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -136.533 mod DKK 55.207 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.474.510.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note  | 2021<br>DKK     | 2020<br>DKK   |
|---|-----------------|---------------|
|   | <b>-61.446</b>  | <b>60.265</b> |
| 2 Personaleomkostninger                                 | -103.767        | -54.000       |
|   | <b>-165.213</b> | <b>6.265</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme            | -189.430        | 0             |
|   | <b>-354.643</b> | <b>6.265</b>  |
| 3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 194.714         | 101.156       |
| Andre finansielle indtægter                             | 55.618          | 0             |
| 4 Andre finansielle omkostninger                        | -67.619         | -36.370       |
|   | <b>-171.930</b> | <b>71.051</b> |
| Skat af årets resultat                                  | 35.397          | -15.844       |
|   | <b>-136.533</b> | <b>55.207</b> |

#### Forslag til resultatdisponering

|  |                 |               |
|--|-----------------|---------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 119.714         | 26.156        |
| Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret                 | 100.000         | 0             |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                  | 300.000         | 60.000        |
| Overført resultat                                      | -656.247        | -30.949       |
|  | <b>-136.533</b> | <b>55.207</b> |

**AKTIVER**

|   | 31.12.21<br>DKK  | 31.12.20<br>DKK  |
|---|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                       | 0                | 1.940.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>0</b>         | <b>1.940.000</b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder    | 793.424          | 673.711          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>793.424</b>   | <b>673.711</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>793.424</b>   | <b>2.613.711</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 21.510           | 47.450           |
| Tilgodehavende selskabsskat                 | 39.977           | 0                |
| Andre tilgodehavender                       | 54.554           | 5.223            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>116.041</b>   | <b>52.673</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         | 59.081           | 0                |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>  | <b>59.081</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>714.984</b>   | <b>101.595</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>890.106</b>   | <b>154.268</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>1.683.530</b> | <b>2.767.979</b> |



| <b>PASSIVER</b>  |  | 31.12.21         | 31.12.20         |
|--|--|------------------|------------------|
| Note   |  | DKK              | DKK              |
| Selskabskapital  |  | 250.000          | 125.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |  | 418.424          | 298.710          |
| Overført resultat                                      |  | 506.086          | 272.379          |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                  |  | 300.000          | 60.000           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                               |  | <b>1.474.510</b> | <b>756.089</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat                          |  | 148.372          | 267.060          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                    |  | <b>148.372</b>   | <b>267.060</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                         |  | 0                | 773.013          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |  | 0                | 738.173          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>           |  | <b>0</b>         | <b>1.511.186</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser     |  | 0                | 151.220          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |  | 6.000            | 6.000            |
| Deposita   |  | 0                | 34.572           |
| Anden gæld   |  | 54.648           | 41.852           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>           |  | <b>60.648</b>    | <b>233.644</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                        |  | <b>60.648</b>    | <b>1.744.830</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                  |  | <b>1.683.530</b> | <b>2.767.979</b> |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivning<br>efter indre<br>værdis-<br>metode | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsår<br>et |
|---|----------------------|--|----------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 -<br>31.12.21 |                      |  |                      |   |
| Saldo pr. 01.01.21                              | 125.000              | 298.710  | 272.379              | 60.000  |
| Nettoeffekt ved fusion og<br>virksomhedskøb     | 125.000              | 0  | 943.572              | 146.000   |
| Korrigeret saldo pr. 01.01.21                   | 250.000              | 298.710  | 1.215.951            | 206.000   |
| Betalt ekstraordinært udbytte                   | 0                    | 0  | -100.000             | 0   |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0  | 0                    | -206.000  |
| Køb af minoritetsandele                         | 0                    | 0  | -53.618              | 0   |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 119.714  | -556.247             | 300.000   |
| Saldo pr. 31.12.21                              | 250.000              | 418.424  | 506.086              | 300.000   |

## 1. Usædvanlige forhold

Selskabet er pr. 01.01.21 fusioneret med sit tidligere moderselskab PCH Holding Aalborg ApS med PCH Ejendomme Aalborg ApS som det fortsættende selskab. I forbindelse med fusionen blev selskabets egenkapital forbedret med t.DKK 1.215.

Den 01.06.21 solgte selskabet sin investeringsejendom, hvilket gav et tab på t.DKK 189 før skat. Aktiviteten med investering i ejendomme og udleje heraf vil fremadrettet ske via selskabets kapitalandele i associeret virksomhed.

|  | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>          |             |             |
| Lønninger                                | 100.000     | 54.000      |
| Andre personaleomkostninger              | 3.767       | 0           |
| I alt                                    | 103.767     | 54.000      |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1           | 1           |

## 3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Resultatandele fra associerede virksomheder | 194.714 | 101.156 |
|---|---------|---------|

## 4. Finansielle omkostninger

|                                       |        |        |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Renter, tilknyttede virksomheder      | 0      | 20.217 |
| Øvrige finansielle omkostninger i alt | 67.619 | 16.153 |
| I alt                                 | 67.619 | 36.370 |

## 5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK   | Børsnoterede<br>værdipapirer og<br>kapitalandele | I alt  |
|---|--|--------|
| Dagsværdi pr. 31.12.21  | 59.081   | 59.081 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i<br>resultatopgørelsen | -1.803   | -1.803 |

## 6. Eventualforpligtelser

### *Garantiforpligtelser*

Selskabet er interessent i et interessentskab og hæfter ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskabet udgør t.DKK 3.286 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 1.699.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

### VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interessens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og øvrige personalerelaterede omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

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

Nettoposkrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning 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.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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