

**PC Ejendomme Hvalsø ApS**  
**Kjærsager 34**  
**4330 Hvalsø**

**CVR-nummer 31472512**

**Årsrapport**  
**1. maj 2016 - 30. april 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29/8 2017



Poul Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

PC Ejendomme Hvalsø ApS  
Kjærsager 34  
4330 Hvalsø

Hjemstedskommune:	Lejre
CVR-nummer:	31472512
Regnskabsperiode:	1. maj 2016 - 30. april 2017

### Direktion

Poul Christensen

### Tilknyttede virksomheder

PVC Holding A/S  
Kjærsager 34  
4330 Hvalsø DK

### Pengeinstitut

Nykredit Bank

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

Kontaktperson:  
Henrik Brusgaard

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 for PC Ejendomme Hvalsø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, 28. august 2017

**Direktionen:**

Paul Christensen  


## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i PC Ejendomme Hvalsø ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PC Ejendomme Hvalsø ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

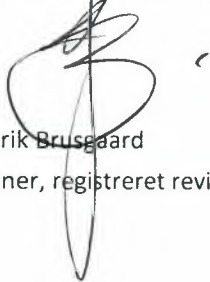
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, 28. august 2017

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343



Henrik Brusgaard  
Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne passiv formueadministration.

### Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsjendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,75-8,25%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 6,5% p.a. og der er forudsat en inflationsrate på 1% p.a. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsjendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK 1.240 efter skat.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2016/17	2015/16
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>366.068</b>	<b>342</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	590.000	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-370.435	-114
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>585.633</b>	<b>228</b>
	Finansielle indtægter	32	0
1	Finansielle omkostninger	-126.393	-151
	<b>Resultat før skat</b>	<b>459.273</b>	<b>78</b>
2	Skat af årets resultat	-90.529	-6
	<b>Årets resultat</b>	<b>368.744</b>	<b>72</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	368.744	72
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>368.744</b>	<b>72</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. april</b>			
4	Investeringsejendomme	5.080.000	4.490
	Produktionsanlæg og maskiner	0	870
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.080.000</b>	<b>5.360</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.080.000</b>	<b>5.360</b>
	Periodeafgrænsningsposter	38.209	39
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>38.209</b>	<b>39</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>697.678</b>	<b>361</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>735.887</b>	<b>400</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.815.887</b>	<b>5.760</b>



Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. april</b>		
	Virksomhedskapital	291.000	291
	Overført resultat	1.767.825	1.399
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.058.825</b>	<b>1.690</b>
	Hensættelser til udskudt skat	351.856	283
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>351.856</b>	<b>283</b>
	Selskabsskat	22.293	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>22.293</b>	<b>0</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	258.031	261
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.067.215	3.459
	Anden gæld	57.666	67
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.382.912</b>	<b>3.787</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.757.061</b>	<b>4.070</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.815.887</b>	<b>5.760</b>
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter tilknyttede virksomheder	125.660	132	
Andre finansielle omkostninger	733	19	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>126.393</b>	<b>151</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	21.560	0	
Regulering af udskudt skat	68.969	6	
Reguleret udskudt skat, ændret procent	0	0	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>90.529</b>	<b>6</b>	
<b>3 Antal beskæftigede</b>			
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).			
<b>4 Investeringsejendomme</b>			
Kostpris 1. maj	3.435.453	3.435	
Kostpris 30. april	3.435.453	3.435	
Dagsværdiregulering 1. maj	1.054.547	1.055	
Årets dagsværdiregulering	590.000	0	
Dagsværdireguleringer 30. april	1.644.547	1.055	
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>5.080.000</b>	<b>4.490</b>	
<b>5 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	291	1.399	1.690
Årets resultat	0	369	369
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>291</b>	<b>1.768</b>	<b>2.059</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

	2016/17	2015/16
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**6 Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,75 – 8,25%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 6,5% p.a. og der er forudsat en inflationsrate på 1 % p.a. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat før skat med ca. TDKK 1.240.

**7 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet PVC Holding A/S for danske selskabsskatter og kilde-skatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger med videre

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen med videre

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommen dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som et markedsbaseret forrentningskrav til investeringsejendomme, herunder den enkelte ejendoms forventede afkast og vedligeholdelsestand.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.