

PC Ejendomme Hvalsø ApS

Strandstræde 10, 2. tv

4300 Holbæk

CVR-nummer 31472512

Årsrapport

1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 29/8.19



Poul Christensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

PC Ejendomme Hvalsø ApS
Strandstræde 10, 2. tv
4300 Holbæk

Hjemstedskommune:	Lejre
CVR-nummer:	31472512
Regnskabsperiode:	1. maj 2018 - 30. april 2019

Direktion

Poul Christensen

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 2018 - 30. april 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, 29. august 2019

Direktionen:

Royl 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 2018 - 30. april 2019 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 revisors 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, 29. august 2019

Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343



Henrik Brusgaard

Partner, registreret revisor

mne7103

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne passiv formueadministration.

Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,00-7,75%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 5,9% 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 med ca. TDKK +/- 1.370/940 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.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Perioden 1. maj - 30. april		
	Bruttofortjeneste	294.291	283
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.120.747	0
	Resultat før finansielle poster	1.415.038	283
	Finansielle indtægter	14	0
1	Finansielle omkostninger	-112.012	-111
	Resultat før skat	1.303.040	172
2	Skat af årets resultat	-276.228	-27
	Årets resultat	1.026.812	145
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.026.812	145
	Resultatdisponering i alt	1.026.812	145
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. april			
	Investeringsejendomme	7.800.000	5.080
	Materielle anlægsaktiver	7.800.000	5.080
	Anlægsaktiver i alt	7.800.000	5.080
	Andre tilgodehavender	125.000	51
	Periodeafgrænsningsposter	40.400	44
	Tilgodehavender	165.400	96
	Likvide beholdninger	235.945	314
	Omsætningsaktiver i alt	401.345	409
	Aktiver i alt	8.201.345	5.489

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
	Virksomhedskapital	291.000	291
	Overført resultat	2.939.907	1.913
	Egenkapital i alt	3.230.907	2.204
	Hensættelser til udskudt skat	583.871	345
	Hensatte forpligtelser	583.871	345
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.986.460	2.526
	Selskabsskat	36.938	34
4	Langfristede gældsforpligtelser	4.023.398	2.560
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	265.622	294
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	34.276	22
	Anden gæld	63.272	65
	Kortfristede gældsforpligtelser	363.170	381
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	4.970.439	3.285
	Passiver i alt	8.201.345	5.489
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Egenkapitalopgørelse 1. maj - 30. april		
	Virksomhedskapital, primo	291.000	291
	Virksomhedskapital	291.000	291
	Overført resultat, primo	1.913.095	1.768
	Årets overførte resultat	1.026.812	145
	Overført resultat	2.939.907	1.913
8	Egenkapital i alt	3.230.907	2.204

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
1	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	112.012 111
	Finansielle omkostninger i alt	112.012 111
2	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	36.938 34
	Regulering af udskudt skat	239.290 -7
	Skat af årets resultat i alt	276.228 27
3	Antal beskæftigede	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).	
4	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0 0
5	Usikkerhed ved indregning og måling	
	Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,0 - 7,75%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 5,9% 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 +/- 1.370/940.	
6	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.	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Ingen.	

	2018/19	2017/18
Noter	DKK	1.000 DKK
8 Egenkapital i alt		
Virksomhedskapital	291.000	291
Overført resultat	2.939.907	1.913
Egenkapital i alt i alt	3.230.907	2.204

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

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

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 tilbageførslers 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 finansiell 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	TDKK 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 nominel 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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.