

**PC Ejendomme Hvalsø ApS**

Kjærsager 34

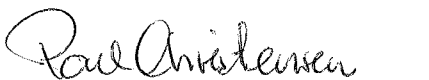
4330 Hvalsø

CVR-nummer 31472512

**Årsrapport**

1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. august 2016



Poul Christensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

PC Ejendomme Hvalsø ApS  
Kjærsager 34  
4330 Hvalsø

Hjemstedskommune:	Lejre
CVR-nummer:	31472512
Regnskabsperiode:	1. maj 2015 - 30. april 2016

### Direktion

Poul Christensen

### Tilknyttede virksomheder

PVC Holding ApS  
Kærsager 34  
4330 Hvalsø DK

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

### 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 2015 - 30. april 2016 for PC Ejendomme Hvalsø ApS.

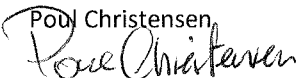
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, 10. august 2016

**Direktionen:**

Poul 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 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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, 10. august 2016

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

  
Henrik Brusgaard  
Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne passiv formueadministration.

### Usikkerheder om indregning og måling

Investerings ejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,75-6,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 5,75% p.a. og der er forudsat en inflationsrate på 1% p.a. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investerings ejendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK 910 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.

## 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 og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger 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 mv.

### 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 m.v.

### 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 indgår forventede brugstider som følger:

Produktionsanlæg og maskiner 5 år

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohusejeindtægterne 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 investeringsjendomme, herunder den enkelte ejendoms forventede afkast og vedligeholdelsesstand.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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 driftsresultat.

### 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

### 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

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 gælds metode 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.

		2015/16	2014/15
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>342.178</b>	<b>322</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.700
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-113.980	-85
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>228.198</b>	<b>-1.464</b>
	Indtægter af andre kapitalandele	0	14
	Finansielle indtægter	72	4
1	Finansielle omkostninger	-150.681	-84
	<b>Resultat før skat</b>	<b>77.588</b>	<b>-1.530</b>
2	Skat af årets resultat	-5.814	348
	<b>Årets resultat</b>	<b>71.774</b>	<b>-1.183</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	0	1.000
	Aconto udloddet udbytte i løbet af året	0	350
	Overført resultat	71.774	-2.533
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>71.774</b>	<b>-1.183</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. april</b>		
	Investeringsejendomme	4.490.000	4.490
	Produktionsanlæg og maskiner	870.435	984
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.360.435</b>	<b>5.474</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.360.435</b>	<b>5.474</b>
	Periodeafgrænsningsposter	38.629	35
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>38.629</b>	<b>35</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	93
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>0</b>	<b>93</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>361.049</b>	<b>300</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>399.679</b>	<b>427</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.760.114</b>	<b>5.902</b>

		2015/16	2014/15
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. april</b>		
	Virksomhedskapital	291.000	291
	Overført resultat	1.399.082	1.327
	Foreslået udbytte	0	1.000
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.690.082</b>	<b>2.618</b>
	Hensættelser til udskudt skat	282.887	270
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>282.887</b>	<b>270</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	261.302	252
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.458.852	2.701
	Anden gæld	66.991	60
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.787.145</b>	<b>3.013</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.070.032</b>	<b>3.284</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.760.114</b>	<b>5.902</b>
4	Usikkerhed ved indregning og måling		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16		2014/15		
	DKK		1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Renter tilknyttede virksomheder	132.076		84	
	Andre finansielle omkostninger	18.605		0	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>150.681</b>		<b>84</b>	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Regulering af udskudt skat	6.246		-348	
	Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	-432		0	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>5.814</b>		<b>-348</b>	
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	291	1.327	1.000	2.618
	Udbetalt udbytte	0	0	-1.000	-1.000
	Årets resultat	0	72	0	72
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>291</b>	<b>1.399</b>	<b>0</b>	<b>1.690</b>

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

#### 4 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,75 – 6,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 5,75% 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 910.

#### 5 Eventualforpligtelser

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

<b>Noter</b>	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK

---

**6      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.