

PC Ejendomme Hvalsø ApS

Strandstræde 10, 2. tv

4300 Holbæk

CVR-nummer 31472512

Årsrapport

1. maj 2019 - 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 25/8 2020



Poul Christensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	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: Holbæk
CVR-nummer: 31472512
Regnskabsperiode: 1. maj 2019 - 30. april 2020

Direktion

Poul Christensen

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S
Jyske 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 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 24. august 2020

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 2019 - 30. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, 24. august 2020

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 7,75%. 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 +/- 370/290 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 mindre tilfredsstillende.

		2019/20	2018/19
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. maj - 30. april		
	Bruttofortjeneste	225.684	294
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-953.390	1.121
	Resultat før finansielle poster	-727.706	1.415
	Finansielle indtægter	0	0
1	Finansielle omkostninger	-159.773	-112
	Resultat før skat	-887.479	1.303
2	Skat af årets resultat	166.534	-276
	Årets resultat	-720.945	1.027
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-720.945	1.027
	Resultatdisponering i alt	-720.945	1.027
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. april		
4	Investeringsejendomme	2.630.000	7.800
	Materielle anlægsaktiver	2.630.000	7.800
	Anlægsaktiver i alt	2.630.000	7.800
	Andre tilgodehavender	182.518	125
	Periodeafgrænsningsposter	13.505	40
	Tilgodehavender	196.023	165
	Likvide beholdninger	3.215.688	236
	Omsætningsaktiver i alt	3.411.711	401
	Aktiver i alt	6.041.711	8.201

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
	Virksomhedskapital	291.000	291
	Overført resultat	2.218.961	2.940
	Egenkapital i alt	2.509.961	3.231
	Hensættelser til udskudt skat	305.885	584
	Hensatte forpligtelser	305.885	584
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.020.947	3.986
	Selskabsskat	111.452	37
5	Langfristede gældsforpligtelser	3.132.399	4.023
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.528	266
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	36.938	34
	Anden gæld	0	63
	Kortfristede gældsforpligtelser	93.466	363
	Gældsforpligtelser i alt	3.225.865	4.387
	Passiver i alt	6.041.711	8.201
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2019/20	2018/19
Note	Egenkapitalopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Egenkapitalopgørelse 1. maj - 30. april		
	Virksomhedskapital, primo	291.000	291
	Virksomhedskapital	291.000	291
	Overført resultat, primo	2.939.907	1.913
	Årets overførte resultat	-720.945	1.027
	Overført resultat	2.218.961	2.940
9	Egenkapital i alt	2.509.961	3.231

Noter	2019/20	2018/19	
	DKK	1.000 DKK	
1	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	152.512	112
	Andre finansielle omkostninger	7.261	0
	Finansielle omkostninger i alt	159.773	112
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	111.452	37
	Regulering af udskudt skat	-277.986	239
	Skat af årets resultat i alt	-166.534	276
3	Antal beskæftigede		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).		
4	Investeringsjendomme		
	Kostpris 1. maj	4.875.123	3.435
	Tilgang i årets løb	0	1.599
	Afgang i årets løb	-3.587.648	0
	Kostpris 30. april	1.287.475	5.035
	Dagsværdiregulering 1. maj	2.765.294	1.645
	Årets dagsværdiregulering	-1.422.769	1.121
	Dagsværdireguleringer 30. april	1.342.525	2.765
	Investeringsjendomme i alt	2.630.000	7.800
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0

	2019/20	2018/19
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 7,75%. 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 +/- 370/290.

7 Eventualforpligtelser

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

9 Egenkapital i alt

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.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel 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 acontoskatte.

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.