

PC Trading Ejendomsselskab ApS

Parkgyden 1, 5270 Odense N
CVR-nr. 32 15 44 17

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.04.21

Per Lindorf Jørgensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 21

Selskabet

PC Trading Ejendomsselskab ApS
Parkgyden 1
5270 Odense N
Hjemsted: Odense N
CVR-nr.: 32 15 44 17
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Direktør Per Lindorf Jørgensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 for PC Trading Ejendomsselskab 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. 30.09.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 6. april 2021

Direktionen

Per Lindorf Jørgensen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PC Trading Ejendomsselskab ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PC Trading Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på oplysningerne årsregnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lånerammer til finansiering af driften i koncernen. Ledelsen bedømmer, at lånerammerne vil blive imødekommet og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

OVERTRÆDELSE AF ÅRSREGNSKABSLOVEN

Overtrædelse af årsregnskabsloven

Selskabets årsrapport er ikke indberettet til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Odense, den 6. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Johnny Bækholm

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29445

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere ejendomme og al anden hermed beslægtet virksomhed, efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.19 - 30.09.20 udviser et resultat på DKK 17.642 mod DKK -81.355 for tiden 01.10.18 - 30.09.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.300.564.

Årets resultat anses af ledelsen som mindre tilfredsstillende. Selskabets aktiviteter har i 2020 i mindre omfang været ramt af spredningen af coronavirus (COVID-19). Det er endnu uvist, om det igangværende udbrud af coronavirus vil påvirke udlejningsaktiviteter igen.

I regnskabsåret 2020/21 vil ledelsen fortsat fokusere på at gøre selskabets aktiviteter mere lønsomme ved fortsat tilpasning af omkostningerne.

Selskabets ledelse forventer, at de kommende regnskabsår vil bidrage med overskudsgivende aktiviteter. Ledelsen baserer sin vurdering for det kommende år på allerede gennemførte tilpasninger i generel omkostningstilpasning samt ved salg af ejendomme.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Oplysninger om usikkerhed om fortsat drift og herunder selskabets finansieringsforhold fremgår af årsregnskabet note 1.

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	Bruttofortjeneste	409.767	386.148
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-216.171	-218.404
	Resultat før finansielle poster	193.596	167.744
2	Finansielle indtægter	13.111	10.915
3	Finansielle omkostninger	-184.104	-282.156
	Resultat før skat	22.603	-103.497
4	Skat af årets resultat	-4.961	22.142
	Årets resultat	17.642	-81.355
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	17.642	-81.355
	I alt	17.642	-81.355

AKTIVER		30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	4.999.667	5.135.838
5	Materielle anlægsaktiver i alt	4.999.667	5.135.838
	Anlægsaktiver i alt	4.999.667	5.135.838
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	717.373	701.584
	Andre tilgodehavender	4.360	11.580
	Tilgodehavender i alt	721.733	713.164
	Omsætningsaktiver i alt	721.733	713.164
	Aktiver i alt	5.721.400	5.849.002

PASSIVER		30.09.20	30.09.19
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.175.564	1.157.922
	Egenkapital i alt	1.300.564	1.282.922
	Hensættelser til udskudt skat	84.175	103.018
	Hensatte forpligtelser i alt	84.175	103.018
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.874.184	3.081.058
6	Gæld til øvrige kreditinstitutter	494.755	609.286
6	Deposita	6.000	15.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.374.939	3.705.844
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	302.485	268.308
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.805	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	405.558	390.915
	Selskabsskat	23.804	6.670
	Anden gæld	133.070	91.325
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	961.722	757.218
	Gældsforpligtelser i alt	4.336.661	4.463.062
	Passiver i alt	5.721.400	5.849.002

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20			
Saldo pr. 01.10.19	125.000	1.157.922	1.282.922
Forslag til resultatdisponering	0	17.642	17.642
Saldo pr. 30.09.20	125.000	1.175.564	1.300.564

1. Oplysninger om fortsat drift

Årets resultat udgør 18 t.kr. og anses af ledelsen som mindre tilfredsstillende. Selskabets aktiviteter har i 2020 i mindre omfang været ramt af spredningen af coronavirus (COVID-19). Det er endnu uvist, om det igangværende udbrud af coronavirus vil påvirke udlejningsaktiviteter igen.

I regnskabsåret 2020/21 vil ledelsen fortsat fokusere på at gøre selskabets aktiviteter mere lønsomme ved fortsat tilpasning af omkostningerne.

Selskabets ledelse forventer, at de kommende regnskabsår vil bidrage med overskudsgivende aktiviteter. Ledelsen baserer sin vurdering for det kommende år på allerede gennemførte tilpasninger i generel omkostningstilpasning samt ved salg af ejendomme.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at den fortsatte finansiering i den samlede koncern opnås. Der foreligger endnu ikke endelige dokumenter om den fremtidige finansiering, men ledelsen forventer, at de fremtidige lånerammer vil blive imødekommet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

På baggrund af dialogen med selskabets bankforbindelse, de lagte planer for driften for det kommende år samt salg af ejendomme i koncernen efter balancedagen, da er det ledelsens vurdering, at likviditetsberedskabet er tilstrækkeligt for hele koncernen til at realisere aktiviteterne for regnskabsåret 2020/21.

Årsregnskabet aflægges derfor med fortsat drift for øje. Denne forudsætning er endvidere behæftet med den naturlige usikkerhed, der ligger i markedsvilkårene for branchen.

Herudover har både selskabets legale og reelle ejere afgivet støtteerklæringer, og vil i muligt omfang stille den nødvendige likviditet til rådighed for, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække den løbende drift og de indgåede forpligtelser.

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
--	----------------	----------------

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	13.111	10.915
I alt	13.111	10.915

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	7.973	9.492
Renteomkostninger i øvrigt	158.711	178.373
Valutakurstab	0	68.571
Øvrige finansielle omkostninger	17.420	25.720
Øvrige finansielle omkostninger i alt	176.131	272.664
I alt	184.104	282.156

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	23.804	6.670
Årets regulering af udskudt skat	-18.843	-28.812
I alt	4.961	-22.142

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.10.19	6.476.497
Tilgang i året	80.000
Kostpris pr. 30.09.20	6.556.497
Opskrivninger pr. 01.10.19	1.162.854
Opskrivninger pr. 30.09.20	1.162.854
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.19	-2.503.513
Afskrivninger i året	-216.171
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.20	-2.719.684
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	4.999.667
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.20	3.806.063

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.20	Gæld i alt 30.09.19
Gæld til realkreditinstitutter	205.409	2.342.735	3.079.593	3.224.496
Gæld til øvrige kreditinstitutter	97.076	66.025	591.831	734.156
Deposita	0	0	6.000	15.500
I alt	302.485	2.408.760	3.677.424	3.974.152

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskaber 27/3 2009 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.000 t. kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, nom. 2.305 t. kr, til sikkerhed for selskabet og tilknyttede virksomheders bankgæld.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for pengeinstitutters engagementer med tilknyttede virksomheder. Gælden pr. 30.09.20 udgør 2.735 t.kr.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger og administrationsomkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent	
Bygninger	40	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

9. 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.