



PC-Trading Ejendomsselskab ApS

Parkgyden 1, 5270 Odense N
CVR-nr. 32154417

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.03.2020

Per Lindorf Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018/19	8
Balance pr. 30.09.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PC-Trading Ejendomsselskab ApS

Parkgyden 1

5270 Odense N

CVR-nr.: 32154417

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Direktion

Per Lindorf Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for PC-Trading Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.03.2020

Direktion

Per Lindorf Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne 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 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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 skal henlede opmærksomheden på oplysningerne i årsregnskabets note 1, hvoraf det fremgår, at der pågår forhandlinger med selskabets bankforbindelse om koncernens samlede engagement. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at den fortsatte finansiering i den samlede koncern opnås. Udfaldet af selskabets forhandlinger med banken forventes først at foreligge efter regnskabsafslutningen, hvorfor der på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen endnu ikke foreligger nogle endelige dokumenter om den fremtidige finansiering. Ledelsen har ved regnskabsafslæggelsen forudsat, at de nødvendige bevillinger i den samlede koncern opnås, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Som anført i note 1 indikerer dette, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 virksomheden, 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.

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 årsregnskabslovgivningens bestemmelser om indsendelse af årsrapport

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at fristen for indlevering af årsrapporten til offentliggørelse er overskredet, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Odense, den 31.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Heino Hyllested Tholsgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34511

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme og al anden hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i regnskabsåret 2018/19 genereret et underskud på 81 t.kr. mod et overskud på 65 t.kr. i 2017/18. Selskabets ledelse anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et balancerende resultat i regnskabsåret 2019/20.

Moderselskabet har, såfremt det måtte vise sig nødvendigt for selskabets overlevelse, afgivet støtteerklæring, herunder at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed, for at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække den løbende drift og de indgåede forpligtelser.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Dog er selskabet generelt påvirket af økonomien i samfundet samt varernes generelle frie bevægelighed over landegrænser, hvorfor selskabets aktivitetsniveau helt naturligt vil blive påvirket i 2019/20 af COVID-19. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		386.148	495.471
Af- og nedskrivninger	2	(218.404)	(218.404)
Driftsresultat		167.744	277.067
Andre finansielle indtægter	3	10.915	7.058
Andre finansielle omkostninger	4	(282.156)	(200.864)
Resultat før skat		(103.497)	83.261
Skat af årets resultat	5	22.142	(18.317)
Årets resultat		(81.355)	64.944
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(81.355)	64.944
Resultatdisponering		(81.355)	64.944

Balance pr. 30.09.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		5.135.838	5.354.242
Materielle aktiver	6	5.135.838	5.354.242
Anlægsaktiver		5.135.838	5.354.242
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		701.584	163.011
Andre tilgodehavender		11.580	26.078
Tilgodehavender		713.164	189.089
Omsætningsaktiver		713.164	189.089
Aktiver		5.849.002	5.543.331

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.157.922	1.239.277
Egenkapital		1.282.922	1.364.277
Udskudt skat		103.018	131.830
Hensatte forpligtelser		103.018	131.830
Gæld til realkreditinstitutter		3.081.058	2.494.866
Bankgæld		505.024	638.159
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.586.082	3.133.025
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	268.308	379.500
Bankgæld		104.262	117.776
Gæld til tilknyttede virksomheder		390.915	251.384
Skyldig selskabsskat		6.670	130.039
Anden gæld		106.825	35.500
Kortfristede gældsforpligtelser		876.980	914.199
Gældsforpligtelser		4.463.062	4.047.224
Passiver		5.849.002	5.543.331
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.239.277	1.364.277
Årets resultat	0	(81.355)	(81.355)
Egenkapital ultimo	125.000	1.157.922	1.282.922

Noter

1 Going concern

Årets resultat et underskud på 81 t.kr. anses af ledelsen som mindre tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer, at det kommende regnskabsår vil bidrage med et balancerende resultat, således at selskabet får vendt det seneste års resultat. Ledelsen baserer sin vurdering for det kommende år på allerede gennemførte tilpasninger i generel omkostningstilpasning.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at den fortsatte finansiering i den samlede koncern opnås. Udfaldet af selskabets forhandlinger med banken forventes først at foreligge efter regnskabsafslutningen, hvorfor der på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen endnu ikke foreligger nogle endelige dokumenter om den fremtidige finansiering. Banken har oplyst, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger planer om at ændre den nuværende låneramme for det kommende regnskabsår.

På baggrund af dialogen med selskabets bankforbindelse, og de lagte planer for driften for det kommende år, vurderer ledelsen, at likviditetsberedskabet er tilstrækkeligt for hele koncernen til at realisere aktiviteterne for det kommende regnskabsår 2019/20.

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

Herudover har både selskabets legale og reelle ejere, såfremt det måtte vise sig nødvendigt for selskabets overlevelse, afgivet støtteerklæring, herunder at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed, for at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække den løbende drift og de indgåede forpligtelser.

2 Af- og nedskrivninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	218.404	218.404
	218.404	218.404

3 Andre finansielle indtægter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.915	7.058
	10.915	7.058

4 Andre finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.492	6.323
Renteomkostninger i øvrigt	160.016	166.580
Øvrige finansielle omkostninger	112.648	27.961
	282.156	200.864

5 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	6.670	39.079
Ændring af udskudt skat	(28.812)	(20.762)
	(22.142)	18.317

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.476.497
Kostpris ultimo	6.476.497
Opskrivninger primo	1.162.854
Opskrivninger ultimo	1.162.854
Af- og nedskrivninger primo	(2.285.109)
Årets afskrivninger	(218.404)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.503.513)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.135.838

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	143.438	220.500	3.081.058
Bankgæld	124.870	159.000	505.024
	268.308	379.500	3.586.082

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.136 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, nom 1.805 t.kr, til sikkerhed for selskabet og tilknyttede virksomheders bankgæld.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for pengeinstitutters engagementer med tilknyttede virksomheder. Gælden pr. 30/9 2019 udgør 1.839 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage omsætning, andre driftsindtægter og driftsomkostninger i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter husleje og leje af jord, indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med modervirksomhed og alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25-40 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.