

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Telefon 89 20 70 00
Telefax 89 20 70 05
www.deloitte.dk

PC Ejendomme P/S

Kejlstruphøjvej 2

8600 Silkeborg

CVR-nr. 33760973

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2017

Dirigent

Navn: Per Brødbæk Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PC Ejendomme P/S
Kejlstruphøjvej 2
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33760973

Stiftet: 01.06.2011

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Thomas Bøgild-Jakobsen, formand
Anette Gammelmark Christensen
Per Brødbæk Christensen

Direktion

Per Brødbæk Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for PC Ejendomme P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 09.06.2017

Direktion

Per Brødbæk Christensen

Bestyrelse

Thomas Bøgild-Jakobsen

Anette Gammelmark
Christensen

Per Brødbæk Christensen

formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PC Ejendomme P/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PC Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 09.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Hans Trærup

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje, drive og administrere udlejnings- og erhvervsejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne og ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		4.188.860	3.342.000
Andre eksterne omkostninger		<u>(357.550)</u>	<u>(149.437)</u>
Bruttoresultat		3.831.310	3.192.563
Personaleomkostninger	1	0	(400.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(553.772)</u>	<u>(373.645)</u>
Driftsresultat		3.277.538	2.418.918
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(162.592)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.730.389)</u>	<u>(1.373.567)</u>
Årets resultat		<u>1.384.557</u>	<u>1.045.351</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.384.557</u>	<u>1.045.351</u>
		<u>1.384.557</u>	<u>1.045.351</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		66.761.819	42.700.594
Materielle anlægsaktiver	3	66.761.819	42.700.594
Anlægsaktiver		66.761.819	42.700.594
Andre tilgodehavender		2.087.049	0
Tilgodehavender		2.087.049	0
Likvide beholdninger		928	1.002.825
Omsætningsaktiver		2.087.977	1.002.825
Aktiver		68.849.796	43.703.419

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		1.860.622	521.958
Egenkapital		<u>2.370.622</u>	<u>1.031.958</u>
Ansvarlig lånekapital		3.514.433	0
Gæld til realkreditinstitutter		27.492.938	22.934.900
Bankgæld		5.628.539	0
Anden gæld		3.539.930	3.150.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>40.175.840</u>	<u>26.084.900</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.300.000	1.232.000
Bankgæld		15.674.453	5.199.529
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.414.433	0
Anden gæld		4.914.448	10.155.032
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>26.303.334</u>	<u>16.586.561</u>
Gældsforpligtelser		<u>66.479.174</u>	<u>42.671.461</u>
Passiver		<u>68.849.796</u>	<u>43.703.419</u>
Finansielle instrumenter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	521.958	1.031.958
Værdireguleringer	0	(45.893)	(45.893)
Årets resultat	0	1.384.557	1.384.557
Egenkapital ultimo	510.000	1.860.622	2.370.622

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	400.000
	0	400.000

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	553.772	373.645
	553.772	373.645

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	44.032.391
Tilgange	24.614.997
Kostpris ultimo	68.647.388
Af- og nedskrivninger primo	(1.331.797)
Årets afskrivninger	(553.772)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.885.569)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.761.819

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
		kr.	kr.
4. Virksomhedskapital			
A-kapitalandele	500	1000	500.000
B-kapitalandele	10	1000	10.000
	510		510.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	3.514.433	1.625.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.700.000	1.232.000	27.492.938	20.700.000
Bankgæld	600.000	0	5.628.539	3.000.000
Anden gæld	0	0	3.539.930	3.539.930
	<u>2.300.000</u>	<u>1.232.000</u>	<u>40.175.840</u>	<u>28.864.930</u>

Ansvarlig lånekapital er efterstillet selskabets øvrige kreditorer, bortset fra kreditorer efterstillet simple fordringer ved konkurs samt andre tilsvarende ansvarlige lån. Af den ansvarlige lånekapital er 1.625 t.kr. uopsigelig i 5 år fra långivers side mens 1.625 t.kr. er uopsigelig fra långivers side i 7 år.

6. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 2.525 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på 25.641 t.kr. og sikrer en fast rente på 3,5% i restløbetiden på 5-6 år.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve på nom. 32.513 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bank- og realkreditgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 11.550 t.kr. samt realkreditpantebrev nom. 6.899 t.kr. i fast ejendom.

Der er overfor Sydbank, afgivet transport i lån hos Nykredit på nom. 33.250 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66.762 t.kr. pr. 31.12.2016 mod 42.701 t.kr. pr. 31.12.2015.

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 praksis 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, garantiprovisioner og amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Ejerne beskattes af deres andel af selskabets skattemæssige resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med 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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien af selskabets ejendom på Kejlstruphøjvej 2 er fastsat til 50%. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.