

**PC Ejendomme P/S**  
**CVR-nr. 33760973**  
**Kejlstruphøjvej 2**  
**8600 Silkeborg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Per B. Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

PC Ejendomme P/S  
Kejlstruphøjvej 2  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33760973

Stiftet: 01.06.2011

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Thomas Bøgild-Jakobsen, formand

Kenneth Pedersen

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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 08.03.2016

## Direktion

Per Brødbæk Christensen

## Bestyrelse

Thomas Bøgild-Jakobsen  
formand

Kenneth Pedersen

Per Brødbæk Christensen

## 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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 08.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Trærup  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **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 udgør et overskud på 1.045 t.kr. mod et overskud på 838 t.kr. i 2014. Resultatet er i overensstemmelse med forventningerne. Selskabets ejendom udlejes fortsat til bilvirksomheden Per B. Christensen & Co. A/S.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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 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.

## **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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		3.342.000	3.276.000
Andre eksterne omkostninger		<u>(149.436)</u>	<u>(213.313)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.192.564</b>	<b>3.062.687</b>
Personaleomkostninger	1	(400.000)	(400.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(373.645)</u>	<u>(373.645)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.418.919</b>	<b>2.289.042</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.373.568)</u>	<u>(1.451.152)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.045.351</u></b>	<b><u>837.890</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.045.351</u>	<u>837.890</u>
		<b><u>1.045.351</u></b>	<b><u>837.890</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		42.700.594	43.074.239
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>42.700.594</u>	<u>43.074.239</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>42.700.594</u>	<u>43.074.239</u>
Likvide beholdninger		<u>1.002.825</u>	<u>1.043.105</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.002.825</u>	<u>1.043.105</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>43.703.419</u></u>	<u><u>44.117.344</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		<u>521.958</u>	<u>(913.173)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.031.958</u></b>	<b><u>(403.173)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.934.900	23.774.465
Anden gæld		<u>3.150.000</u>	<u>3.150.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>26.084.900</u></b>	<b><u>26.924.465</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.232.000	1.078.000
Bankgæld		5.199.529	5.991.579
Anden gæld		<u>10.155.032</u>	<u>10.526.473</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.586.561</u></b>	<b><u>17.596.052</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>42.671.461</u></b>	<b><u>44.520.517</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>43.703.419</u></b>	<b><u>44.117.344</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	510.000	(913.173)	(403.173)
Værdireguleringer	0	389.780	389.780
Årets resultat	0	1.045.351	1.045.351
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>510.000</b>	<b>521.958</b>	<b>1.031.958</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gager og løn	400.000	400.000	
	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>	
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	373.645	373.645	
	<u>373.645</u>	<u>373.645</u>	
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		44.032.391	
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>44.032.391</u>	
Af- og nedskrivninger primo		(958.152)	
Årets nedskrivninger		<u>(373.645)</u>	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(1.331.797)</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>42.700.594</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
A-kapitalandele	500	1.000,00	500.000
B-kapitalandele	10	1.000,00	10.000
	<u>510</u>		<u>510.000</u>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.078.000	1.232.000	22.934.900	17.830.000
Anden gæld	0	0	3.150.000	3.150.000
	<b>1.078.000</b>	<b>1.232.000</b>	<b>26.084.900</b>	<b>20.980.000</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve på henholdsvis nom. 17.194 t.kr. og 8.420 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 8.300 t.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.701 t.kr. pr. 31.12.2015 mod 43.074 t.kr. pr. 31.12.2014.

## 7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Per Brødbæk Christensen, Silkeborg, Dybbølvej 18, 8600 Silkeborg.

Kenneth Pedersen, Silkeborg, Sølystvej 31, 8600 Silkeborg.

## Komplementar:

Komplementarselskabet PC ApS.