

PC Ejendomme P/S

Kejlstruphøjvej 2

8600 Silkeborg

CVR-nr. 33760973

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Per Brødbæk Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PC Ejendomme P/S
Kejlstruphøjvej 2
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33760973

Stiftet: 01.06.2011

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.05.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Hans Trærup

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10648

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 1.071 t.kr. mod 1.385 t.kr. for 2016. Årets resultat er påvirket af låneomklægning i året og er i overensstemmelse med forventningerne. 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		4.591.739	4.188.860
Andre eksterne omkostninger		<u>(311.477)</u>	<u>(357.550)</u>
Bruttoresultat		4.280.262	3.831.310
Af- og nedskrivninger	2	<u>(822.191)</u>	<u>(553.772)</u>
Driftsresultat		3.458.071	3.277.538
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(162.500)	(162.592)
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.224.603)</u>	<u>(1.730.389)</u>
Årets resultat		<u>1.070.968</u>	<u>1.384.557</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.070.968</u>	<u>1.384.557</u>
		<u>1.070.968</u>	<u>1.384.557</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		66.306.993	66.761.819
Materielle anlægsaktiver	3	66.306.993	66.761.819
Anlægsaktiver		66.306.993	66.761.819
Andre tilgodehavender		0	2.087.049
Tilgodehavender		0	2.087.049
Likvide beholdninger		0	928
Omsætningsaktiver		0	2.087.977
Aktiver		66.306.993	68.849.796

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital	4	510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		3.486.795	1.860.622
Egenkapital		3.996.795	2.370.622
Ansvarlig lånekapital		3.514.433	3.514.433
Gæld til realkreditinstitutter		35.428.734	27.492.938
Bankgæld		7.397.986	5.443.025
Deposita		4.283.491	3.539.930
Langfristede gældsforpligtelser	5	50.624.644	39.990.326
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.580.000	2.300.000
Bankgæld		3.658.862	15.859.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.414.433	3.414.433
Anden gæld	6	3.007.259	4.889.448
Kortfristede gældsforpligtelser		11.685.554	26.488.848
Gældsforpligtelser		62.310.198	66.479.174
Passiver		66.306.993	68.849.796
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	1.860.622	2.370.622
Værdireguleringer	0	555.205	555.205
Årets resultat	0	1.070.968	1.070.968
Egenkapital ultimo	510.000	3.486.795	3.996.795

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>822.191</u>	<u>553.772</u>
	<u>822.191</u>	<u>553.772</u>

	<u>Grunde og bygninger</u>
	<u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	68.647.388
Tilgange	<u>367.365</u>
Kostpris ultimo	<u>69.014.753</u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.885.569)
Årets afskrivninger	<u>(822.191)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(2.707.760)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>66.306.993</u>

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	3.514.433	1.625.000
Gæld til realkreditinstitutter	680.000	1.700.000	35.428.734	33.272.000
Bankgæld	900.000	600.000	7.397.986	3.838.000
Deposita	0	0	4.283.491	4.283.491
	1.580.000	2.300.000	50.624.644	43.018.491

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.

	2017 kr.	2016 kr.
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	566.235	0
Afledte finansielle instrumenter	1.969.692	2.524.897
Anden gæld i øvrigt	471.332	2.364.551
	3.007.259	4.889.448

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap med 1.970 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 25.641 t.kr. og sikrer en fast rente på 3,5% i restløbetiden på 4-5 år.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebrev på nom. 37.513 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 8.300 t.kr. og 6.453 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for ansvarlig lånekapital er deponeret ejerpantebrev på 3.250 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger.

Noter

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66.307 t.kr. pr. 31.12.2017 mod 66.762 t.kr. pr. 31.12.2016.

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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når der 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 fremtidig økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der forekommer, 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

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 renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.