



PC Ejendomme P/S

Frydensgade 23
8600 Silkeborg
CVR-nr. 33760973

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.04.2022

Per Brødbæk Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PC Ejendomme P/S

Frydensgade 23

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33760973

Stiftelsesdato: 01.06.2011

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Jesper Setov, formand

Casper Brødbæk Christensen

Nicolai Gammelmark Christensen

Per Brødbæk Christensen

Direktion

Per Brødbæk Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16.04.2022

Direktion

Per Brødbæk Christensen

direktør

Bestyrelse

Jesper Setov

formand

Casper Brødbæk Christensen

Nicolai Gammelmark Christensen

Per Brødbæk Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PC Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PC Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Silkeborg, den 16.04.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Hans Trærup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10648

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 867 t.kr. mod et overskud på 825 t.kr. for 2020.

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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.906.073	4.090.761
Personaleomkostninger	1	(620.470)	(602.704)
Af- og nedskrivninger	2	(789.401)	(832.021)
Driftsresultat		2.496.202	2.656.036
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		241.397	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(576.833)	(578.417)
Andre finansielle omkostninger		(1.293.439)	(1.252.256)
Årets resultat		867.327	825.363
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		867.327	825.363
Resultatdisponering		867.327	825.363

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		59.557.725	60.347.126
Materielle aktiver	3	59.557.725	60.347.126
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.241.397	0
Finansielle aktiver	4	12.241.397	0
Anlægsaktiver		71.799.122	60.347.126
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	27.750
Tilgodehavender		0	27.750
Likvide beholdninger		0	448.235
Omsætningsaktiver		0	475.985
Aktiver		71.799.122	60.823.111

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	5	510.000	510.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(92.639)	(582.471)
Overført overskud eller underskud		6.475.948	5.608.621
Egenkapital		6.893.309	5.536.150
Gæld til realkreditinstitutter		32.466.055	33.153.457
Bankgæld		9.749.591	4.675.491
Deposita		4.145.491	4.145.491
Langfristede gældsforpligtelser	6	46.361.137	41.974.439
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	2.100.000	1.600.000
Bankgæld		5.827.198	264.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.863	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.222.590	10.218.704
Anden gæld	7	346.025	1.194.018
Kortfristede gældsforpligtelser		18.544.676	13.312.522
Gældsforpligtelser		64.905.813	55.286.961
Passiver		71.799.122	60.823.111
Finansielle instrumenter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	(582.471)	5.608.621	5.536.150
Værdireguleringer	0	489.832	0	489.832
Årets resultat	0	0	867.327	867.327
Egenkapital ultimo	510.000	(92.639)	6.475.948	6.893.309

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	594.737	592.291
Andre omkostninger til social sikring	25.733	10.413
	620.470	602.704
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	789.401	789.401
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	42.620
	789.401	832.021

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	65.384.753
Kostpris ultimo	65.384.753
Af- og nedskrivninger primo	(5.037.627)
Årets afskrivninger	(789.401)
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.827.028)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	59.557.725

4 Finansielle aktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Tilgange	12.241.397
Kostpris ultimo	12.241.397
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.241.397

5 Virksomhedskapital

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

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	700.000	700.000	32.466.055	27.927.628
Bankgæld	1.400.000	900.000	9.749.591	4.522.000
Deposita	0	0	4.145.491	0
	2.100.000	1.600.000	46.361.137	32.449.628

7 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	206.737	504.188
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	46.649	107.359
Afledte finansielle instrumenter	92.639	582.471
	346.025	1.194.018

8 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap med 93 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 17.194 t.kr. og sikrer en fast rente på 3,5% i restløbetiden. Renteswappen udløber i 2022.

Dagsværdien af renteswapaftalen er opgjort som nutidsværdien af de fremtidige forventede nettopengestrømme i henhold til aftalen, baseret på den aftalte faste rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen, tilbagediskonteret til 31. december 2021 ved anvendelse af en risikofri rente. Denne værdi er efterfølgende reduceret med den skønnede værdi af virksomhedens egen kreditrisiko.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld er deponeret pantebreve med sikkerhed i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 59.558 t.kr. pr. 31.12.2021 mod 60.347 t.kr. pr. 31.12.2020.

10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: PBC Holding A/S, Silkeborg, CVR. nr. 21529249

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.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter modtaget kompensation fra støtteordninger vedrørende lønomkostninger, der blev etableret som følge af udbruddet og spredningen af COVID-19 i 2020, med 77 t.kr.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

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.

Balancen**Materielle aktiver**

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.

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

Bygninger	40-50 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

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.