



## PC Ejendomme P/S

Frydensgade 23  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 33760973

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.06.2020

---

**Per Brødbæk Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	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: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Jesper Setov, formand

Per Brødbæk Christensen

Casper Brødbæk Christensen

Nicolai Gammelmark 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 02.06.2020

## Direktion

**Per Brødbæk Christensen**

## Bestyrelse

**Jesper Setov**  
formand

**Per Brødbæk Christensen**

**Casper Brødbæk Christensen**

**Nicolai Gammelmark 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske 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 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.

### 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 02.06.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Hans Trærup**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10648

# 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 2.165 t.kr. mod 1.462 t.kr. for 2018.

Årets resultat er positivt påvirket som følge af et salg af grundstykke og er i overensstemmelse med forventningerne. Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en god kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 12 måneders leje.

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.951.556</b>	<b>4.206.788</b>
Af- og nedskrivninger	2	(751.066)	(789.400)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.200.490</b>	<b>3.417.388</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(525.282)	(162.969)
Andre finansielle omkostninger		(1.510.479)	(1.792.377)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.164.729</b>	<b>1.462.042</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.300.000	0
Overført resultat		(2.135.271)	1.462.042
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.164.729</b>	<b>1.462.042</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		66.054.147	65.517.593
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>66.054.147</b>	<b>65.517.593</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>66.054.147</b>	<b>65.517.593</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.250	0
Andre tilgodehavender		159.049	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>197.299</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.146.862</b>	<b>389.468</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.344.161</b>	<b>389.468</b>
<b>Aktiver</b>		<b>72.398.308</b>	<b>65.907.061</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	4	510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		3.634.686	5.343.377
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.300.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>8.444.686</b>	<b>5.853.377</b>
Ansvarlig lånekapital		0	3.514.433
Gæld til realkreditinstitutter		33.584.923	34.785.804
Bankgæld		5.588.676	6.497.395
Deposita		4.145.491	4.283.491
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>43.319.090</b>	<b>49.081.123</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.800.000	1.580.000
Bankgæld		5.066.932	2.974.161
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.165.569	4.223.234
Anden gæld	6	3.582.031	2.170.166
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.634.532</b>	<b>10.972.561</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>63.953.622</b>	<b>60.053.684</b>
<b>Passiver</b>		<b>72.398.308</b>	<b>65.907.061</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	5.343.377	0	5.853.377
Værdireguleringer	0	426.580	0	426.580
Årets resultat	0	(2.135.271)	4.300.000	2.164.729
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>510.000</b>	<b>3.634.686</b>	<b>4.300.000</b>	<b>8.444.686</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en god kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 12 måneders leje.

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

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	751.066	789.400
	<b>751.066</b>	<b>789.400</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	69.014.753
Tilgange	4.917.620
Afgange	(3.630.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>70.302.373</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.497.160)
Årets afskrivninger	(751.066)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.248.226)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>66.054.147</b>

## 4 Virksomhedskapital

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

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	900.000	680.000	33.584.923	30.615.000
Bankgæld	900.000	900.000	5.588.676	1.945.000
Deposita	0	0	4.145.491	4.145.491
	<b>1.800.000</b>	<b>1.580.000</b>	<b>43.319.090</b>	<b>36.705.491</b>

## 6 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	2.433.459	595.014
Afledte finansielle instrumenter	1.148.572	1.575.152
	<b>3.582.031</b>	<b>2.170.166</b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap med 1.149 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 2-3 år.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve på nom. 36.930 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld og ansvarlig lånekapital er deponeret ejerpantebreve på nom. 22.803 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66.054 t.kr. pr. 31.12.2019 mod 65.518 t.kr. pr. 31.12.2018.

Af likvide beholdninger, er 5.438 t.kr. deponeret til sikkerhed for gennemførelse af ejendomshandel.

## 8 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.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed. Årsregnskabet er bortset fra dette 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 indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiveraktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

**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.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.



**Andre finansielle forpligtelser**

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