



## PC Ejendomme P/S

Frydensgade 23  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 33760973

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2021

---

**Per Brødbæk Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	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: 01.01.2020 - 31.12.2020

## 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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.06.2021

## 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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. 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 30.06.2021

### **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 825 t.kr. mod et overskud på 2.165 t.kr. for 2019.

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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>4.090.761</b>	<b>4.951.556</b>
Personaleomkostninger	2	(602.704)	0
Af- og nedskrivninger	3	(832.021)	(751.066)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.656.036</b>	<b>4.200.490</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(578.417)	(525.282)
Andre finansielle omkostninger		(1.252.256)	(1.510.479)
<b>Årets resultat</b>		<b>825.363</b>	<b>2.164.729</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	4.300.000
Overført resultat		825.363	(2.135.271)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>825.363</b>	<b>2.164.729</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		60.347.126	66.054.147
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>60.347.126</b>	<b>66.054.147</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>60.347.126</b>	<b>66.054.147</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.750	38.250
Andre tilgodehavender		0	159.049
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.750</b>	<b>197.299</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>448.235</b>	<b>6.146.862</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>475.985</b>	<b>6.344.161</b>
<b>Aktiver</b>		<b>60.823.111</b>	<b>72.398.308</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital	5	510.000	510.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(582.471)	0
Overført overskud eller underskud		5.608.621	3.634.686
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	4.300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.536.150</b>	<b>8.444.686</b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.153.457	33.584.923
Bankgæld		4.675.491	5.588.676
Deposita		4.145.491	4.145.491
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>41.974.439</b>	<b>43.319.090</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.600.000	1.800.000
Bankgæld		264.800	5.066.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.218.704	10.165.569
Anden gæld	7	1.194.018	3.582.031
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.312.522</b>	<b>20.634.532</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>55.286.961</b>	<b>63.953.622</b>
<b>Passiver</b>		<b>60.823.111</b>	<b>72.398.308</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	0	3.634.686	4.300.000	8.444.686
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(4.300.000)	(4.300.000)
Værdireguleringer	0	566.101	0	0	566.101
Overført til reserver	0	(1.148.572)	1.148.572	0	0
Årets resultat	0	0	825.363	0	825.363
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>510.000</b>	<b>(582.471)</b>	<b>5.608.621</b>	<b>0</b>	<b>5.536.150</b>

# Noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

Selskabets bruttofortjeneste for 2020 er ekstraordinært påvirket af indtægtsført lønkompensation på 77 t.kr.

## 2 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	592.291	0
Andre omkostninger til social sikring	10.413	0
	<b>602.704</b>	<b>0</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	<b>0</b>

## 3 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	789.401	751.066
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	42.620	0
	<b>832.021</b>	<b>751.066</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	70.302.373
Afgange	(4.917.620)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>65.384.753</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.248.226)
Årets afskrivninger	(789.401)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.037.627)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>60.347.126</b>

## 5 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>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	700.000	900.000	33.153.457	30.992.000
Bankgæld	900.000	900.000	4.675.491	1.945.000
Deposita	0	0	4.145.491	0
	<b>1.600.000</b>	<b>1.800.000</b>	<b>41.974.439</b>	<b>32.937.000</b>

## 7 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Moms og afgifter	504.188	2.433.459
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	107.359	0
Afledte finansielle instrumenter	582.471	1.148.572
	<b>1.194.018</b>	<b>3.582.031</b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap med 582 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 25.614 t.kr. og sikrer en fast rente på 3,5% i restløbetiden på 2-3 år.

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 2020 ved anvendelse af en risikofri rente. Denne værdi er efterfølgende reduceret med den skønnede værdi af virksomhedens egen kreditrisiko.

## 8 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 60.347 t.kr. pr. 31.12.2020 mod 66.054 t.kr. pr. 31.12.2019.

## 9 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.

**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 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.