



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

PDC EJENDOMME APS
SUDERBOVEJ 14, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. marts 2018

Dorthe Nelleberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PDC Ejendomme ApS Suderbovej 14 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 35 14 05 49 Stiftet: 7. marts 2013 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Claus Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4 9900 Frederikshavn
Advokat	Advokatfirmaet Horn Danmarksgade 49 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for PDC Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 12. marts 2018

Direktion:

Claus Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i PDC Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PDC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Sæby, den 12. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 19688

Kim Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 1828

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed med ejendomsudlejning og service, eje kapitalandel i associeret virksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		354.116	379.950
Af- og nedskrivninger.....		-142.688	-142.688
DRIFTSRESULTAT		211.428	237.262
Resultat af kapitalandel i dattervirksomhed/associeret virksomhed.....		-93.401	117.379
Andre finansielle indtægter.....		15.236	18.969
Andre finansielle omkostninger.....		-48.271	-53.980
RESULTAT FØR SKAT		84.992	319.630
Skat af årets resultat.....	1	-61.512	-66.792
ÅRETS RESULTAT		23.480	252.838
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		211.600	206.800
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		-93.401	0
Overført resultat.....		-94.719	46.038
I ALT		23.480	252.838

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		8.106.823	8.249.511
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.106.823	8.249.511
Kapitalandel i associeret virksomhed.....		167.967	261.368
Finansielle anlægsaktiver.....	3	167.967	261.368
ANLÆGSAKTIVER.....		8.274.790	8.510.879
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		513.783	797.149
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.939	0
Tilgodehavender.....		515.722	797.149
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		515.722	797.149
AKTIVER.....		8.790.512	9.308.028
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		40.979	134.380
Overført overskud.....		4.338.228	4.432.947
Forslag til udbytte.....		211.600	206.800
EGENKAPITAL.....	4	4.670.807	4.854.127
Hensættelse til udskudt skat.....		1.282.116	1.277.364
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.282.116	1.277.364
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.300.137	2.464.804
Depositum.....		288.000	288.000
Selskabsskat.....		36.760	40.062
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.624.897	2.792.866
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	177.776	182.637
Selskabsskat.....		0	6.885
Anden gæld.....		34.916	194.149
Kortfristede gældsforpligtelser.....		212.692	383.671
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.837.589	3.176.537
PASSIVER.....		8.790.512	9.308.028
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note		
Skat af årets resultat			1		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	56.760	62.062			
Regulering af udskudt skat.....	4.752	4.730			
	61.512	66.792			
 Materielle anlægsaktiver			2		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. oktober 2016.....		8.797.430			
Kostpris 30. september 2017.....		8.797.430			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....		547.919			
Årets afskrivninger		142.688			
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....		690.607			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		8.106.823			
 Finansielle anlægsaktiver			3		
		Kapitalandel i associeret virksomhed			
Kostpris 1. oktober 2016.....		126.988			
Kostpris 30. september 2017.....		126.988			
Opskrivninger 1. oktober 2016.....		134.380			
Årets opskrivninger		-93.401			
Opskrivninger 30. september 2017.....		40.979			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		167.967			
 Egenkapital			4		
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016....	80.000	134.380	4.432.947	206.800	4.854.127
Betalt udbytte.....				-206.800	-206.800
Forslag til årets resultatdisponering.....		-93.401	-94.719	211.600	23.480
Egenkapital 30. september 2017.....	80.000	40.979	4.338.228	211.600	4.670.807

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/10 2016	30/9 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.647.441	2.477.913	177.776	1.628.409	
Depositum.....	288.000	288.000	0	288.000	
Selskabsskat.....	40.062	36.760	0	0	
	2.975.503	2.802.673	177.776	1.916.409	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.473 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 8.107 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017, udgør 6.249 tkr. Ejerpantebrevet på i alt 4.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for associeret virksomheds bankgæld. Bankgælden udgør pr. statusdagen 493 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PDC Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning periodiseres således, at den dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsdrift, tab på debitorer mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger.....	20-25 år	50%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomhed måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomhed måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Udbytte fra associeret virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af ejerselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.