

PC Ejendomsudvikling CPH ApS

Vinkelvej 112B, 8800 Viborg
CVR-nr. 36 39 93 17

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.06.17

Peter Christensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

PC Ejendomsudvikling CPH ApS
Vinkelvej 112B
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 36 39 93 17
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Peter Christensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Modervirksomhed

PC-Holding ApS, Viborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for PC Ejendomsudvikling CPH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Viborg, den 28. juni 2017

Direktionen

Peter Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i PC Ejendomsudvikling CPH ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PC Ejendomsudvikling CPH ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. juni 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Lundtoft Sandal
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i ejendomme og øvrige aktiviteter beslægtet hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort dels på grundlag af realiseret salgssum efter regnskabsårets udløb og dels på grundlag af en afkastprocent på 5%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 182.999 mod DKK -249.317 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 408.370.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Selskabet har i 2017 solgt en ejendom til den indregnede dagsværdi.

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	801.986	-195.024
Personaleomkostninger	0	0
Resultat før dagsværdireguleringer	801.986	-195.024
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-402.827	20.340
Resultat af primær drift	399.159	-174.684
1 Finansielle indtægter	34.186	37.822
2 Finansielle omkostninger	-198.731	-179.695
Resultat før skat	234.614	-316.557
Skat af årets resultat	-51.615	67.240
Årets resultat	182.999	-249.317

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	358.000	0
Overført resultat	-175.001	-249.317
I alt	182.999	-249.317

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.945.000	2.800.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	2.945.000	2.800.000
	Anlægsaktiver i alt	2.945.000	2.800.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	275.000	275.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	154.965
	Udskudt skatteaktiv	7.147	20.371
	Andre tilgodehavender	55.000	55.000
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	358.744	330.819
	Tilgodehavender i alt	695.891	836.155
	Omsætningsaktiver i alt	695.891	836.155
	Aktiver i alt	3.640.891	3.636.155

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	370	-193.446
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	358.000	0
	Egenkapital i alt	408.370	-143.446
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.112.346	3.752.100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.784	19.500
	Deposita	25.000	0
	Selskabsskat	38.391	0
	Anden gæld	8.000	8.001
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.232.521	3.779.601
	Gældsforpligtelser i alt	3.232.521	3.779.601
	Passiver i alt	3.640.891	3.636.155

- 4 Eventualforpligtelser
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15			
Saldo pr. 01.01.15	50.000	55.871	99.800
Betalt udbytte	0	0	-99.800
Forslag til resultatdisponering	0	-249.317	0
Saldo pr. 31.12.15	50.000	-193.446	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	50.000	-193.446	0
Koncerntilskud	0	368.817	0
Forslag til resultatdisponering	0	-175.001	358.000
Saldo pr. 31.12.16	50.000	370	358.000

	2016	2015
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.937	0
Øvrige finansielle indtægter	32.249	37.822
I alt	34.186	37.822

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	2.893	0
Renteomkostninger i øvrigt	195.838	168.774
Øvrige finansielle omkostninger	0	10.921
Øvrige finansielle omkostninger i alt	195.838	179.695
I alt	198.731	179.695

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	2.429.660
Tilgang i året	547.827
Kostpris pr. 31.12.16	2.977.487
Opskrivninger pr. 01.01.16	370.340
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-402.827
Opskrivninger pr. 31.12.16	-32.487
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	2.945.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	2.977.487

4. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 438 på balancedagen, hvoraf t.DKK 38 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

6. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.16	330.819
Rente	27.925
Kostpris pr. 31.12.16	358.744

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.