

Registrerede revisorer

Bente Bille  
Anders Frimann

---

Jens Daniel Hansen  
Line Ryberg Larsen  
Susanne Nielsen  
Katja Jakobsen

*PKC Ejendomme ApS  
Teglværksvej 4  
4780 Stege*

*CVR-nr: 36 68 77 70*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/5 2018



Dirigent  
Preben Køhler Christensen

Storegade 1  
4780 Stege, Møn  
Tlf.: 55 81 54 60  
mail@revivision.dk  
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed  
Medlem af FSR – danske revisorer

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Specifikationer.....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

PKC Ejendomme ApS  
Teglværksvej 4  
4780 Stege

Telefon: 40 54 57 06  
E-mail: preben@pkc-stege.dk

CVR-nr.: 36 68 77 70  
Stiftet: 18. marts 2015  
Kommune: Vordingborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Preben Køhler Christensen

**Pengeinstitut**

Danske Bank Erhvervscenter Sjælland Syd  
Torvet 6  
4100 Ringsted

**Revisor**

ReviVision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
Storegade 1  
4780 Stege

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for PKC Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 15. maj 2018

**Direktion**



Preben Køhler Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i PKC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PKC Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Stege, den 15. maj 2018

ReviVision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 76893713

  
Anders Frimann  
Registreret revisor  
mnc3141

## REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for PKC Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger såsom vedligeholdelse og afskrivninger samt drift, administration og styring af produktionsapparat.

## REGNSKABSPRAKSIS

### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	403.900 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris

## REGNSKABSPRAKSIS

med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.



## REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2017 TIL 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>86.888-</b>	<b>116</b>
Distributionsomkostninger .....	282-	0
Administrationsomkostninger.....	59.056-	37-
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>146.226-</b>	<b>79</b>
Andre finansielle indtægter.....	109.224	166
Andre finansielle omkostninger.....	18.352-	9-
	<hr/>	<hr/>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>55.354-</b>	<b>236</b>
Skat af årets resultat.....	12.606	98
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>42.748-</b>	<b>334</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	865.000	52
Overført resultat.....	907.748-	282
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>42.748-</b>	<b>334</b>
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
Grunde og bygninger .....	1.451.294	1.407
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	536.906	672
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.988.200</b>	<b>2.079</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	2.440.790	3.247
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.440.790</b>	<b>3.247</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.428.990</b>	<b>5.326</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	2.375	1
Andre tilgodehavender .....	61.759	3
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>64.134</b>	<b>4</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>154.655</b>	<b>450</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>218.789</b>	<b>454</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.647.779</b>	<b>5.780</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Selskabskapital .....	51.000	51
Overkurs ved emission .....	0	4.796
Overført resultat.....	4.028.710	140
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	52
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.079.710</b>	<b>5.039</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	293.810	332
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>293.810</b>	<b>332</b>
Selskabsskat.....	19.410	143
Anden gæld.....	45.621	18
Periodeafgrænsningsposter.....	18.750	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	190.478	248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>274.259</b>	<b>409</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>274.259</b>	<b>409</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.647.779</b>	<b>5.780</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## SPECIFIKATIONER

2017                      2016  
kr. 1000

### 1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er at udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

	Primo	Overførsel	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital .....	51.000	0	0	0	51.000
Overkurs ved emission .....	4.796.162	4.796.162-	0	0	0
Overført resultat.....	140.294	0	0	3.888.416	4.028.710
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	51.700	0	916.700-	865.000	0
	<b>5.039.156</b>	<b>4.796.162-</b>	<b>916.700-</b>	<b>4.753.416</b>	<b>4.079.710</b>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.