

## **Ejendomsselskabet PCS ApS**

Gammel Marbjergvej 15  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 37783854

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Hanne Lindgaard Rossen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet PCS ApS  
Gammel Marbjergvej 15  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 37783854  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Hanne Lindgaard Rossen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet PCS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 09.05.2018

### Direktion

Hanne Lindgaard Rossen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet PCS ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet PCS ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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 etiske 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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

## Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

København, den 09.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom og foretage erhvervsmæssig udlejning heraf og aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et underskud på 496 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 15.013 t.kr. og en egenkapital på (486) t.kr.

Årets resultat er påvirket af, at selskabet er i en opstartsfasen.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen kan reetableres ved egen drift. Se note 1 for yderligere information.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>107.043</b>	<b>(16)</b>
Af- og nedskrivninger	2	(78.589)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>28.454</b>	<b>(16)</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(441.231)	(32)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(412.777)</b>	<b>(48)</b>
Skat af årets resultat	4	(83.300)	9
<b>Årets resultat</b>		<b>(496.077)</b>	<b>(39)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(496.077)	(39)
		<b>(496.077)</b>	<b>(39)</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		12.037.091	2.178
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>12.037.091</b>	<b>2.178</b>
Udskudt skat	6	0	9
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.037.091</b>	<b>2.187</b>
Andre tilgodehavender		64.623	534
<b>Tilgodehavender</b>		<b>64.623</b>	<b>534</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.911.166</b>	<b>42</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.975.789</b>	<b>576</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.012.880</b>	<b>2.763</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført overskud eller underskud		(535.545)	(39)
<b>Egenkapital</b>		<b>(485.545)</b>	<b>11</b>
Udskudt skat	6	74.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>74.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.835.672	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>4.835.672</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	70.866	0
Bankgæld		2.242.671	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.262.716	2.742
Anden gæld		12.500	10
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.588.753</b>	<b>2.752</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.424.425</b>	<b>2.752</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.012.880</b>	<b>2.763</b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(39.468)	10.532
Årets resultat	0	(496.077)	(496.077)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(535.545)</b>	<b>(485.545)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen som følge af årets underskud. Selskabet er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Ledelsen har iværksat de fornødne foranstaltninger for at reetablere selskabskapitalen, hvilket forventes gennemført ved egen drift.

Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæring fra PC Schematic A/S, der derved træder tilbage overfor selskabets kreditorer indtil den 9. maj 2019. Årsregnskabet kan derefter aflægges som going concern.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	78.589	0
	<b>78.589</b>	<b>0</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	361.319	32
Øvrige finansielle omkostninger	79.912	0
	<b>441.231</b>	<b>32</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	83.300	(9)
	<b>83.300</b>	<b>(9)</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	2.177.797
Tilgange	9.937.883
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.115.680</b>
Årets afskrivninger	(78.589)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(78.589)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.037.091</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	74.000	0
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(9)
	<b>74.000</b>	<b>(9)</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	70.866	4.835.672	4.628.350
	<b>70.866</b>	<b>4.835.672</b>	<b>4.628.350</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.037 t.kr.

## 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 følgende principper.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### 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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

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	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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.