



Ejendomsselskabet Pcs ApS

Gammel Marbjergvej 15
4000 Roskilde
CVR-nr. 37783854

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.02.2024

Hanne Lindgaard Rossen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Pcs ApS
Gammel Marbjergvej 15
4000 Roskilde

CVR-nr.: 37783854
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Hanne Lindgaard Rossen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 22.02.2024

Direktion

Hanne Lindgaard Rossen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Pcs ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pcs ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

København, den 22.02.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat er opgjort til et overskud på 116 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 12.356 t.kr. og en negativ egenkapital på 356 t.kr.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		604.139	574.065
Af- og nedskrivninger	3	(104.551)	(101.507)
Driftsresultat		499.588	472.558
Andre finansielle indtægter	4	2.951	0
Andre finansielle omkostninger	5	(386.305)	(397.931)
Resultat før skat		116.234	74.627
Skat af årets resultat	6	(73.098)	(74.213)
Årets resultat		43.136	414
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		43.136	414
Resultatdisponering		43.136	414

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		11.546.082	11.650.633
Materielle aktiver	7	11.546.082	11.650.633
Anlægsaktiver		11.546.082	11.650.633
Andre tilgodehavender		0	37.777
Tilgodehavender		0	37.777
Likvide beholdninger		810.309	548.588
Omsætningsaktiver		810.309	586.365
Aktiver		12.356.391	12.236.998

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(405.605)	(448.741)
Egenkapital		(355.605)	(398.741)
Udskudt skat	8	403.311	330.213
Hensatte forpligtelser		403.311	330.213
Gæld til realkreditinstitutter		6.024.369	6.096.788
Langfristede gældsforpligtelser	9	6.024.369	6.096.788
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	72.418	71.827
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.800	312.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.094.627	5.810.411
Anden gæld	10	103.471	14.000
Kortfristede gældsforpligtelser		6.284.316	6.208.738
Gældsforpligtelser		12.308.685	12.305.526
Passiver		12.356.391	12.236.998
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(448.741)	(398.741)
Årets resultat	0	43.136	43.136
Egenkapital ultimo	50.000	(405.605)	(355.605)

Noter

1 Going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. 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 ejere, der derved træder tilbage overfor selskabets kreditorer indtil den 22. februar 2025. Årsregnskabet kan derefter aflægges som going concern.

2 Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

3 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	104.551	101.507
	104.551	101.507

4 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.951	0
	2.951	0

5 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	298.016	133.762
Dagsværdireguleringer	0	165.950
Øvrige finansielle omkostninger	88.289	98.219
	386.305	397.931

6 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	73.098	74.213
	73.098	74.213

7 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.670.120
Kostpris ultimo	12.670.120
Af- og nedskrivninger primo	(1.019.487)
Årets afskrivninger	(104.551)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.124.038)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.546.082

8 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Immaterielle aktiver	403.311	330.213
Udskudt skat i alt	403.311	330.213

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	72.418	71.827	6.024.369	5.728.684
	72.418	71.827	6.024.369	5.728.684

10 Anden gæld (kortfristet)

	2023 kr.	2022 kr.
Moms og afgifter	86.471	0
Anden gæld i øvrigt	17.000	14.000
	103.471	14.000

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.546 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt

godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	75 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.

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 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.