



## Ejendomsselskabet Pcs ApS

Gammel Marbjergvej 15  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 37783854

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.04.2022

---

**Hanne Lindgaard Rossen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Pcs ApS

Gammel Marbjergvej 15

4000 Roskilde

CVR-nr.: 37783854

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26.04.2022

## 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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 26.04.2022

### 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 erhvervmæssig udlejning heraf og aktiviteter i tilknytning hertil.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat er opgjort til et overskud på 7 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 14.184 t.kr. og en negativ egenkapital på 399 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>593.583</b>	<b>542.168</b>
Af- og nedskrivninger	3	(212.625)	(212.625)
<b>Driftsresultat</b>		<b>380.958</b>	<b>329.543</b>
Andre finansielle indtægter	4	26.038	3.570
Andre finansielle omkostninger	5	(354.525)	(220.681)
<b>Resultat før skat</b>		<b>52.471</b>	<b>112.432</b>
Skat af årets resultat	6	(45.000)	(44.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.471</b>	<b>68.432</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.471	68.432
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.471</b>	<b>68.432</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		11.263.040	11.475.665
<b>Materielle aktiver</b>	<b>7</b>	<b>11.263.040</b>	<b>11.475.665</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.263.040</b>	<b>11.475.665</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.798.761	998.302
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>2.798.761</b>	<b>998.302</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>122.546</b>	<b>145.221</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.921.307</b>	<b>1.143.523</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.184.347</b>	<b>12.619.188</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(449.155)	(456.626)
<b>Egenkapital</b>		<b>(399.155)</b>	<b>(406.626)</b>
Udskudt skat	8	256.000	211.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>256.000</b>	<b>211.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.168.615	4.651.027
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>6.168.615</b>	<b>4.651.027</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	71.241	62.710
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.989.149	7.930.597
Anden gæld		98.497	170.480
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.158.887</b>	<b>8.163.787</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.327.502</b>	<b>12.814.814</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.184.347</b>	<b>12.619.188</b>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(456.626)	(406.626)
Årets resultat	0	7.471	7.471
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(449.155)</b>	<b>(399.155)</b>

# 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 tilknyttet selskab, der derved træder tilbage overfor selskabets kreditorer indtil d. 26. april 2023. 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

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	212.625	212.625
	<b>212.625</b>	<b>212.625</b>

## 4 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	26.038	0
Dagsværdireguleringer	0	3.570
	<b>26.038</b>	<b>3.570</b>

## 5 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	158.552	155.808
Renteomkostninger i øvrigt	2.107	0
Dagsværdireguleringer	49.493	43
Øvrige finansielle omkostninger	144.373	64.830
	<b>354.525</b>	<b>220.681</b>

## 6 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	45.000	44.000
	<b>45.000</b>	<b>44.000</b>

## 7 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.181.020
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.181.020</b>
Af- og nedskrivninger primo	(705.355)
Årets afskrivninger	(212.625)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(917.980)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.263.040</b>

## 8 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	256.000	211.000
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>256.000</b>	<b>211.000</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Primo	256.000	211.000
<b>Ultimo</b>	<b>256.000</b>	<b>211.000</b>

## 9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	71.241	62.710	6.168.615	5.877.738
	<b>71.241</b>	<b>62.710</b>	<b>6.168.615</b>	<b>5.877.738</b>

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.263 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 dagsværdireguleringer o.l. fra andre værdipapirer, herunder nettokurgevinst vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### 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 proventuet 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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Frommelt Hertz

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:36930954

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-04-28 10:40:22 UTC

NEM ID 

## Hanne Lindgaard Rossen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-663682174784

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-04-28 10:52:05 UTC

NEM ID 

## Hanne Lindgaard Rossen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-663682174784

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-04-28 10:52:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YE2HE-64UEX-Y00YQ-4JN1W-Z6137-5F10V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>