

PCG Ejendomme ApS

Kastanie Allé 16, st., 2720 Vanløse

CVR-nummer: 40193073

ÅRSRAPPORT
8. januar 2019 - 30. juni 2020

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2020

Dirigent

Peter Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 8. januar 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 8. januar 2019 - 30. juni 2020 for PCG Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 8. januar 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den / 2020

Direktion

Peter Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i PCG Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PCG Ejendomme ApS for perioden 8. januar 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 8. januar 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Fremhævelse af andre forhold

Overtrædelse momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven i årets løb ikke rettidigt indsendt korrekt momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Frederiksberg, den / 2020

Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.: 34619654

Brian Grøndahl Hansen

Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer

mne36174

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

PCG Ejendomme ApS
Kastanie Allé 16, st.
2720 Vanløse

E-mail: pn@termovision.dk

CVR-nr.: 40 19 30 73

Regnskabsår: 8. januar - 30. juni

Kundenr.: 14506383

Revisor

Revision København
Godkendt Revisionspartnerselskab
Nimbusparken 24, 3.
2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været øvrige enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Oplysninger om selskabets nettoomsætning er udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af regnskabsposter.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for PCG Ejendomme ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investerings ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt 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.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger 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.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	95 %

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.

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

RESULTATOPGØRELSE 8. JANUAR 2019 - 30. JUNI 20202019/20
kr.

BRUTTOFORTJENESTE	852.409
2 Personaleomkostninger	0
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-356.102
DRIFTSRESULTAT	496.307
Andre finansielle indtægter	7.273
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-22.840
Andre finansielle omkostninger	-208.532
RESULTAT FØR SKAT	272.208
4 Skat af årets resultat	-160.209
ÅRETS RESULTAT	111.999
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	111.999
DISPONERET I ALT	111.999

BALANCE PR. 30. JUNI 2020 AKTIVER

2020
kr.

5	Investeringsejendomme	7.918.289
	Materielle anlægsaktiver	7.918.289
	ANLÆGSAKTIVER	7.918.289
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.100
	Andre tilgodehavender	4.540
	Tilgodehavender	21.640
	Likvide beholdninger	74.989
	OMSÆTNINGSAKTIVER	96.629
	AKTIVER	8.014.918

BALANCE PR. 30. JUNI 2020 PASSIVER2020
kr.

Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	111.999
EGENKAPITAL	161.999
6 Hensættelse til udskudt skat	115.857
HENSATTE FORPLIGTELSER	115.857
Kreditinstitutter	4.637.628
Gæld til tilknyttede virksomheder	392.840
Gæld til associerede virksomheder	1.941.733
7 Langfristede gældsforpligtelser	6.972.201
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	479.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.585
Selskabsskat	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	44.352
Anden gæld	221.924
Kortfristede gældsforpligtelser	764.861
GÆLDSFORPLIGTELSER	7.737.062
PASSIVER	8.014.918
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

2020
kr.

Virksomhedskapital primo	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000
Årets resultat	111.999
Overført resultat ultimo	111.999
EGENKAPITAL	161.999

NOTER2019/20
kr.**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Det er en forudsætning for selskabets evne til at fortsætte driften, at moderselskabet, kreditinstitutter samt hovedkapitalejeren fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed.

Ledelsen forventer, at likviditeten fortsat vil blive stillet til rådighed for selskabet.

2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	1
----------------------------	---

3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Bygninger	356.102
-----------	---------

	356.102
--	----------------

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat	44.352
---------------------------------	--------

Regulering af udskudt skat	115.857
----------------------------	---------

	160.209
--	----------------

NOTERInvesterings-
ejendomme**5 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo	0
Tilgang i årets løb	8.274.391
Afgang i årets løb	0

Kostpris 30. juni 2020	<u>8.274.391</u>
------------------------	------------------

Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	-356.102

Af-/nedskrivninger 30. juni 2020	<u>-356.102</u>
----------------------------------	-----------------

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020**7.918.289**

Offentlig ejendomsvurdering er 2.600.000 kr. og offentlig grundvurdering er 455.400 kr.

6 Udskudt skat

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæs- sig værdi	Midlertidig forskelle
Materielle anlægsaktiver	7.918.289	7.391.665	526.624
Omsætningsaktiver	96.629	96.630	-1
Langfristede gældsforpligtelser	-6.972.201	-6.972.201	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-764.861	-764.861	0

	<u>277.856</u>	<u>-248.767</u>	<u>526.623</u>
--	----------------	-----------------	----------------

Hensættelse til udskudt skat**115.857**

NOTER	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	4.957.628	320.000	-3.786.965
Gæld til tilknyttede virksomheder	392.840	0	-392.840
Gæld til associerede virksomheder	2.100.733	159.000	-1.305.733
	7.451.201	479.000	-5.485.538

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Eventualaktiver**

Der er ingen eventualaktiver.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Hæftelser i sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Proactive Consulting Group ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, på kr. 4.957.627 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør kr. 7.918.289

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.”

Peter Nielsen

Direktør

På vegne af: PCG Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-534947778452

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-12-07 07:11:58Z

NEM ID 

Brian Hansen

Registreret revisor

På vegne af: Revision København

Serienummer: CVR:34619654-RID:61475406

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-12-07 09:34:18Z

NEM ID 

Peter Nielsen

Dirigent

På vegne af: PCG Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-534947778452

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-12-07 09:42:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 603ZD-B5G4L-X8K41-CSKTP-LCDC6-8F88M

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>