

---

# *PCB Ejendomme ApS*

Sletten 37A, 7500 Holstebro

Årsrapport for  
28. oktober 2019 - 31. december 2020

---

CVR-nr. 40 89 43 30

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 19/4 2021

Peder Bøndergaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 28. oktober 2019 - 31. december 2020	5
Balance 31. december 2020	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. oktober 2019 - 31. december 2020 for PCB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 19. april 2021

**Direktion**

Peder Cornelius Bøndergaard  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PCB Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PCB Ejendomme ApS for regnskabsåret 28. oktober 2019 - 31. december 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. oktober 2019 - 31. december 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 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Holstebro, den 19. april 2021

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Yvonne Dalsgaard Bager  
statsautoriseret revisor  
mne42184

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PCB Ejendomme ApS  Sletten 37A 7500 Holstebro  CVR-nr: 40 89 43 30 Regnskabsperiode: 28. oktober 2019 - 31. december 2020 Stiftet: 28. oktober 2019 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemstedskommune: Holstebro
<b>Direktion</b>	Peder Cornelius Bøndergaard
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltetvej 16 7500 Holstebro

# Resultatopgørelse 28. oktober 2019 - 31. december 2020

	Note	2019/20 DKK 14 måneder
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>41.811</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-14.429
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>27.382</b>
Finansielle omkostninger		-13.336
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.046</b>
Skat af årets resultat	4	-4.338
<b>Årets resultat</b>		<b>9.708</b>

## Resultatdisponering

	2019/20 DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	9.708
	<b>9.708</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> DKK
Grunde og bygninger		2.905.731
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>2.905.731</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.905.731</u>
Udskudt skatteaktiv		3.174
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.174</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>118.724</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>121.898</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.027.629</u>



## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2019/20 DKK
Selskabskapital		250.000
Overkurs ved emission		750.000
Overført resultat		9.708
<b>Egenkapital</b>		<b>1.009.708</b>
Gæld til realkreditinstitutter		633.845
Deposita		26.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>659.845</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	33.426
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.311.340
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		7.512
Anden gæld		5.798
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.358.076</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.017.921</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.027.629</b>
Usædvanlige forhold	1	
Væsentligste aktiviteter	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 28. oktober	0	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	250.000	750.000	0	1.000.000
Årets resultat	0	0	9.708	9.708
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>250.000</b>	<b>750.000</b>	<b>9.708</b>	<b>1.009.708</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at lukke landene ned, får stor betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket selskabet, og det forventes heller ikke, at udbruddet kommer til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i og udleje fast ejendom, ejendomsudvikling, entrepris og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2019/20</u> DKK
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	14.429
	<u>14.429</u>
	<u>2019/20</u> DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	7.512
Årets udskudte skat	-3.174
	<u>4.338</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris primo 28. oktober	0
Tilgang i årets løb	2.920.160
Kostpris 31. december	<u>2.920.160</u>
Ned- og afskrivninger primo 28. oktober	0
Årets afskrivninger	14.429
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>14.429</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.905.731</u></b>
Afskrives over	<u>30 år</u>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019/20
	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	497.785
Mellem 1 og 5 år	136.060
Langfristet del	633.845
Inden for 1 år	33.426
	<u>667.271</u>
<b>Deposita</b>	
Efter 5 år	0
Mellem 1 og 5 år	26.000
Langfristet del	26.000
	<u>26.000</u>
Inden for 1 år	0
Kortfristet del	0
	<u>26.000</u>

# Noter til årsregnskabet

2019/20

DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.905.731
---	-----------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for PCB Invest A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PCB Ejendomme ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da 2020 er selskabets første regnskabsår indeholder resultatopgørelsen, balancen samt noter ingen sammenligning stal.

Årsregnskabet for 2019/20 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Nettoomsætning ved udlejning af aktiver indregnes i resultatopgørelsen, for den periode som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med PCB Invest A/S. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger 30 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 30.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.