Deloitte.



PC Ejendomme P/S

Frydensgade 23
8600 Silkeborg
CVR-nr. 33760973

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.07.2025

Per Brødbæk Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PC Ejendomme P/S
Frydensgade 23
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33760973
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Jesper Gyldendal Setov, formand
Casper Brødbæk Christensen
Nicolai Gammelmark Christensen
Per Brødbæk Christensen

Direktion

Per Brødbæk Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for PC Ejendomme P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 08.07.2025

Direktion

Per Brødbæk Christensen
direktør

Bestyrelse

Jesper Gyldendal Setov
formand

Casper Brødbæk Christensen

Nicolai Gammelmark Christensen

Per Brødbæk Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PC Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PC Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 08.07.2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Nicolaj Haarup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje, drive og administrere udlejnings- og erhvervsejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**4.219.731**	**4.484.165**
Personaleomkostninger	1	(162.872)	(127.007)
Af- og nedskrivninger	2	(789.401)	(789.401)
Driftsresultat		**3.267.458**	**3.567.757**
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		296.303	574.847
Andre finansielle indtægter	3	44.837	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(812.149)	(820.028)
Andre finansielle omkostninger		(2.468.840)	(2.354.236)
Årets resultat		**327.609**	**968.340**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		327.609	968.340
Resultatdisponering		**327.609**	**968.340**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		57.189.522	57.978.923
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.020	0
Materielle aktiver	4	**57.214.542**	**57.978.923**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.583.727
Finansielle aktiver		**0**	**12.583.727**
Anlægsaktiver		**57.214.542**	**70.562.650**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		288.750	0
Periodeafgrænsningsposter		0	2.815
Tilgodehavender		**288.750**	**2.815**
Likvide beholdninger		**5.313.409**	**1.668.329**
Omsætningsaktiver		**5.602.159**	**1.671.144**
Aktiver		**62.816.701**	**72.233.794**

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	5	510.000	510.000
Overført overskud eller underskud		9.903.879	9.576.270
Egenkapital		**10.413.879**	**10.086.270**
Gæld til realkreditinstitutter		30.839.400	31.407.984
Bankgæld		0	8.748.371
Deposita		4.145.491	4.145.491
Langfristede gældsforpligtelser	6	**34.984.891**	**44.301.846**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	628.000	1.400.000
Bankgæld		5.662.401	5.309.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.000	32.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.475.481	10.491.238
Anden gæld	7	618.049	612.227
Kortfristede gældsforpligtelser		**17.417.931**	**17.845.678**
Gældsforpligtelser		**52.402.822**	**62.147.524**
Passiver		**62.816.701**	**72.233.794**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	9.576.270	10.086.270
Årets resultat	0	327.609	327.609
Egenkapital ultimo	**510.000**	**9.903.879**	**10.413.879**

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	158.703	112.823
Andre omkostninger til social sikring	4.169	14.184
	162.872	**127.007**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	789.401	789.401
	789.401	**789.401**

3 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	44.837	0
	44.837	**0**

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	65.384.753	0
Tilgange	0	25.020
Kostpris ultimo	**65.384.753**	**25.020**
Af- og nedskrivninger primo	(7.405.830)	0
Årets afskrivninger	(789.401)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**(8.195.231)**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**57.189.522**	**25.020**

5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-kapitalandele	500	1000	500.000
B-kapitalandele	10	1000	10.000
	510		**510.000**

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	628.000	600.000	30.839.400	21.318.802
Bankgæld	0	800.000	0	0
Deposita	0	0	4.145.491	0
	628.000	**1.400.000**	**34.984.891**	**21.318.802**

7 Anden gæld (kortfristet)

	2024 kr.	2023 kr.
Moms og afgifter	598.588	606.677
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	19.461	5.550
	618.049	**612.227**

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld er deponeret pantebreve nom. 67.556 t.kr. til sikkerhed i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 57.190 t.kr. pr. 31.12.2024 mod 57.979 t.kr. pr. 31.12.2023.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af modtagne lønkompensationer grundet COVID-19

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, garantiprovisioner og amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	24.135.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	5 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.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.