



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PL EJENDOMSINVEST APS**  
**TIMSGYDEN 7, ROERSLEV, 5466 ASPERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2016

---

Peter Christiansen

**CVR-NR. 29 31 58 76**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	PL Ejendomsinvest ApS Timgyden 7, Roerslev 5466 Asperup
	CVR-nr.: 29 31 58 76 Stiftet: 23. januar 2006 Hjemsted: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Christiansen Lars Christiansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank Østergade 4 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for PL Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 24. maj 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Peter Christiansen

\_\_\_\_\_  
Lars Christiansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i PL Ejendomsinvest ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 24. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme, herunder boligejendomme.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PL Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	100 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

**Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>137.773</b>	<b>115.498</b>
Af- og nedskrivninger.....		-17.039	-17.038
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>120.734</b>	<b>98.460</b>
Andre finansielle indtægter.....		11	0
Andre finansielle omkostninger.....		-108.093	-75.985
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>12.652</b>	<b>22.475</b>
Skat af årets resultat.....	1	-2.784	-9.900
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>9.868</b>	<b>12.575</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		9.868	12.575
<b>I ALT</b> .....		<b>9.868</b>	<b>12.575</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		3.291.340	1.892.611
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.291.340</b>	<b>1.892.611</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.291.340</b>	<b>1.892.611</b>
Udskudte skatteaktiver.....		14.507	17.291
Andre tilgodehavender.....		13.952	481.500
Periodeafgrænsningsposter.....		10.737	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>39.196</b>	<b>498.791</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>179.152</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>218.348</b>	<b>498.791</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.509.688</b>	<b>2.391.402</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		331.124	321.256
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>456.124</b>	<b>446.256</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		779.536	858.740
Banklån.....		595.117	343.618
Deposita fra lejere.....		0	22.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.374.653</b>	<b>1.225.158</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	79.000	74.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	93.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.297	10.000
Selskabsskat.....		0	9.678
Anden gæld.....		1.580.614	526.561
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.678.911</b>	<b>719.988</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.053.564</b>	<b>1.945.146</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.509.688</b>	<b>2.391.402</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	9.678	1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	399	
Regulering af udskudt skat.....	2.784	-177	
	<b>2.784</b>	<b>9.900</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. januar 2015.....		1.971.206	
Tilgang.....		1.415.767	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>3.386.973</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		78.595	
Årets afskrivninger .....		17.038	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>95.633</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>3.291.340</b>	
 <b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	321.256	446.256
Forslag til årets resultatdisponering.....		9.868	9.868
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>331.124</b>	<b>456.124</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	897.740	818.536	39.000
Banklån.....	378.618	635.117	40.000
Deposita fra lejere.....	22.800	0	0
	<b>1.299.158</b>	<b>1.453.653</b>	<b>79.000</b>
			<b>972.245</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			
Ingen.			5

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 818 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.062 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev, nominel værdi 700 tkr. til sikkerhed for bankgæld på i alt 635 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 813 tkr.