

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

PLC Ejendomsselskab ApS

Valseholmen 14 A
2650 Hvidovre

Årsrapport 1/1 - 31/12 2022

13. regnskabsår

CVR-nr : 31 74 99 21

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Carsten Lohmann
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: a37ae4JhNyP249960798

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: PLC Ejendomsselskab ApS
Valseholmen 14 A
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 31 74 99 21
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2022

Direktion

Carsten Lohmann

Revisor

Reidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2022, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 9. maj 2023

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Carsten Lohmann

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PLC Ejendomsselskab ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLC Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022 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 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.

Kgs. Lyngby den 9. maj 2023
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger samt refusioner.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	2.816.486	4.574.062
1 Personaleomkostninger	720.000	0
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>2.637.056</u>	<u>-1.493.022</u>
Resultat af primær drift	6.173.542	3.081.040
Andre finansielle omkostninger	<u>-628.969</u>	<u>-925.382</u>
Resultat før skat	5.544.573	2.155.658
Skat af årets resultat	<u>-1.226.154</u>	<u>-481.789</u>
Årets resultat	<u>4.318.419</u>	<u>1.673.869</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	<u>4.318.419</u>	<u>1.673.869</u>
Disponeret i alt	<u>4.318.419</u>	<u>1.673.869</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>87.659.817</u>	85.022.761
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>87.659.817</u>	85.022.761
Anlægsaktiver i alt	<u>87.659.817</u>	85.022.761
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	643.145	0
Andre tilgodehavender	343.641	163.270
Periodeafgrænsningsposter	<u>32.327</u>	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.019.113</u>	163.270
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>0</u>	33.034
Likvide beholdninger i alt	<u>0</u>	33.034
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.019.113</u>	196.304
Aktiver i alt	<u><u>88.678.930</u></u>	<u><u>85.219.065</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.557.159	1.065.453
Overkurs ved emission	0	0
Overført overskud eller underskud	55.014.319	34.687.606
Egenkapital i alt	56.571.478	35.753.059
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.219.581	1.060.087
Hensatte forpligtigelser i alt	2.219.581	1.060.087
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	23.794.027	26.209.145
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.500.000	2.500.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	0	17.002.500
4 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	26.294.027	45.711.645
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	2.654.977	2.536.077
Modtagne forudbetalinger fra kunder	514.516	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.934	30.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	352.417	128.197
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	3.593.844	2.694.274
Gældsforpligtigelser i alt	29.887.871	48.405.919
Passiver i alt	88.678.930	85.219.065
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>									
1 Personaleomkostninger										
Lønninger	720.000									
Personaleomkostninger i alt	720.000									
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	1									
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver										
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	2.637.056									
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	2.637.056									
3 Investeringsejendomme										
Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.										
Afkastkrav/Bruttoleje:										
<i>Industri- og logistikejendomme</i>										
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Beliggenhed/Stand</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Bruttoleje pr. kvm</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Afkastkrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Forstæder Syd/vest</td> <td>Primær kr. 750 - kr. 1.200</td> <td>5,50%-7,25%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Forstæder Nord</td> <td>Primær kr. 1.300 - kr. 1.400</td> <td>5,75%-6,25%</td> </tr> </tbody> </table>	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav	Forstæder Syd/vest	Primær kr. 750 - kr. 1.200	5,50%-7,25%	Forstæder Nord	Primær kr. 1.300 - kr. 1.400	5,75%-6,25%
Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav								
Forstæder Syd/vest	Primær kr. 750 - kr. 1.200	5,50%-7,25%								
Forstæder Nord	Primær kr. 1.300 - kr. 1.400	5,75%-6,25%								
4 Langfristede gældsforpligtigelser										
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 20.627.										
5 Sikkerheder og pantsætninger										
Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 25.596 har pant t.kr. 31.880 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 74.113										
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1.098 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 4.000 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 13.547.										
6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver										
Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør t.kr. 1.198.										

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Lohmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Lohmann
Direktør
På vegne af PLC Ejendomsselskab ApS
ID: 6f98b3e4-9413-492d-a6dc-26a52e010115
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 14:12:11
Underskrevet med MitID



Carsten Lohmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Lohmann
Dirigent
På vegne af PLC Ejendomsselskab ApS
ID: 6f98b3e4-9413-492d-a6dc-26a52e010115
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 14:12:11
Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk NemID var:
Michel Mandrup
Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
ID: 1264770876670
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 18:07:31
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a37ae4JhNyP249960798

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.