
PLC Ejendomme ApS

Farvervej 5, 7600 Struer

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 32 94 91 69

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/5 2018

Lars Højris Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PLC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 14. maj 2018

Direktion

Lars Højris Nielsen

Bestyrelse

Per Thusgaard Andersen
formand

Lise Hodde Nybo

Lars Højris Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PLC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PLC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 14. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

H.C. Krogh

statsautoriseret revisor

mne9693

Selskabsoplysninger

Selskabet	PLC Ejendomme ApS Farvervej 5 7600 Struer CVR-nr.: 32 94 91 69 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Struer
Bestyrelse	Per Thusgaard Andersen, formand Lise Hodde Nybo Lars Højris Nielsen
Direktion	Lars Højris Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltvej 16 7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Årsrapporten for PLC Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb af ejendomme til udlejning, renovering og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 20.570, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 390.410.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er negativ pr 31/12-2017. Det forventes, at selskabets selskabskapital på sigt kan reetableres ved selskabets egen indtjening. Selskabets indtjening er pt. ikke fuldt tilstrækkelig til at servicere selskabets afdragsforpligtelser. Det er aftalt, at selskabets aktionærer indskyder nødvendig likviditet.

Ejendommens værdiansættelse

Selskabets afkast på en normaliseret nettohusleje udgør ca. 7,9 %, men selskabet har endnu ikke opnået denne normaliserede nettohusleje. Der er derfor en vis usikkerhed om ejendommens værdiansættelse.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		300.764	298.038
Personaleomkostninger		-34.906	-40.989
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-115.067	-115.067
Resultat før finansielle poster		150.791	141.982
Finansielle omkostninger	3	-171.361	-188.170
Resultat før skat		-20.570	-46.188
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-20.570	-46.188

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-20.570	-46.188
		-20.570	-46.188

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		5.632.475	5.747.542
Materielle anlægsaktiver	4	5.632.475	5.747.542
Anlægsaktiver		5.632.475	5.747.542
Andre tilgodehavender		62.923	82.566
Periodeafgrænsningsposter		5.651	0
Tilgodehavender		68.574	82.566
Omsætningsaktiver		68.574	82.566
Aktiver		5.701.049	5.830.108

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-470.410	-449.840
Egenkapital	5	-390.410	-369.840
Gæld til realkreditinstitutter		4.110.996	4.163.716
Kreditinstitutter		756.156	885.549
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.867.152	5.049.265
Gæld til realkreditinstitutter	6	52.015	50.604
Kreditinstitutter	6	648.113	619.583
Anden gæld		524.179	480.496
Kortfristede gældsforpligtelser		1.224.307	1.150.683
Gældsforpligtelser		6.091.459	6.199.948
Passiver		5.701.049	5.830.108
Going concern	1		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		-20.570	-46.188
Reguleringer	7	286.428	303.237
Ændring i driftskapital	8	57.675	49.703
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		323.533	306.752
Renteudbetalinger og lignende		-168.458	-185.597
Pengestrømme fra driftsaktivitet		155.075	121.155
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-54.212	-43.821
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-129.257	-111.763
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-183.469	-155.584
Ændring i likvider		-28.394	-34.429
Likvider 1. januar		-507.321	-472.892
Likvider 31. december		-535.715	-507.321
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-535.715	-507.321
Likvider 31. december		-535.715	-507.321

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets egenkapital er negativ pr 31/12-2017. Det forventes, at selskabets selskabskapital på sigt kan reetableres ved selskabets egen indtjening. Selskabets indtjening er pt. ikke fuldt tilstrækkelig til at servicere selskabets afdragsforpligtelser. Det er aftalt, at selskabets aktionærer indskyder nødvendig likviditet.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>115.067</u>	<u>115.067</u>
	<u>115.067</u>	<u>115.067</u>

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>171.361</u>	<u>188.170</u>
	<u>171.361</u>	<u>188.170</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>6.328.687</u>
Kostpris 31. december	<u>6.328.687</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	581.143
Årets afskrivninger	<u>115.069</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>696.212</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.632.475</u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-449.840	-369.840
Årets resultat	0	-20.570	-20.570
Egenkapital 31. december	80.000	-470.410	-390.410

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:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.665.005	3.837.821
Mellem 1 og 5 år	445.991	325.895
Langfristet del	4.110.996	4.163.716
Inden for 1 år	52.015	50.604
	4.163.011	4.214.320
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	449.591	436.499
Mellem 1 og 5 år	306.565	449.050
Langfristet del	756.156	885.549
Inden for 1 år	112.398	112.262
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	535.715	507.321
Kortfristet del	648.113	619.583
	1.404.269	1.505.132

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	171.361	188.170
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	<u>115.067</u>	<u>115.067</u>
	<u>286.428</u>	<u>303.237</u>
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	13.991	7.693
Ændring i leverandører m.v.	<u>43.684</u>	<u>42.010</u>
	<u>57.675</u>	<u>49.703</u>

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PLC Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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 forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Udlejningsejendomme 33 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt. Der indregnes en scrapværdi på 40 %.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.