
PLC Ejendomme ApS

Gørtlervej 3 A, 7600 Struer

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 32 94 91 69

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/3 2017

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

Egenkapitalopgørelse 8

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 28. marts 2017

Direktion

Lars Højris Nielsen

Bestyrelse

Per Thusgaard Andersen
formand

Claus Svanborg Christiansen

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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 28. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

H.C. Krogh

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	PLC Ejendomme ApS Gørtlervej 3 A 7600 Struer CVR-nr.: 32 94 91 69 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Struer
Bestyrelse	Per Thusgaard Andersen, formand Claus Svanborg Christiansen Lars Højris Nielsen
Direktion	Lars Højris Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 Postboks 1443 7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Årsrapporten for PLC Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 46.188, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 369.840.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er negativ pr 31/12-2016. 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. 7,7 %, men selskabet har endnu ikke opnået denne normaliserede nettohusleje. Der er derfor en vis usikkerhed om ejendommens værdiansættelse.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		298.038	271.811
Personaleomkostninger		-40.989	-24.684
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-115.067</u>	<u>-115.067</u>
Resultat før finansielle poster		141.982	132.060
Finansielle indtægter	3	0	17
Finansielle omkostninger	4	<u>-188.170</u>	<u>-197.917</u>
Resultat før skat		-46.188	-65.840
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-46.188</u>	<u>-65.840</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-46.188</u>	<u>-65.840</u>
		<u>-46.188</u>	<u>-65.840</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		5.747.542	5.862.609
Materielle anlægsaktiver	5	5.747.542	5.862.609
Anlægsaktiver		5.747.542	5.862.609
Andre tilgodehavender		82.566	90.259
Tilgodehavender		82.566	90.259
Omsætningsaktiver		82.566	90.259
Aktiver		5.830.108	5.952.868

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-449.840	-403.652
Egenkapital		-369.840	-323.652
Gæld til realkreditinstitutter		4.163.716	4.213.834
Kreditinstitutter		885.549	1.011.098
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.049.265	5.224.932
Gæld til realkreditinstitutter	6	50.604	41.735
Kreditinstitutter	6	619.583	571.368
Anden gæld		480.496	438.485
Kortfristede gældsforpligtelser		1.150.683	1.051.588
Gældsforpligtelser		6.199.948	6.276.520
Passiver		5.830.108	5.952.868
Going concern	1		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	80.000	-403.652	-323.652
Årets resultat	0	-46.188	-46.188
Egenkapital 31. december	80.000	-449.840	-369.840

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		-46.188	-65.840
Reguleringer	7	303.237	312.967
Ændring i driftskapital	8	49.703	155.283
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		306.752	402.410
Renteindbetalinger og lignende		0	17
Renteudbetalinger og lignende		-185.597	-192.912
Pengestrømme fra driftsaktivitet		121.155	209.515
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-43.821	-28.470
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-111.763	-98.521
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-155.584	-126.991
Ændring i likvider		-34.429	82.524
Likvider 1. januar		-472.892	-555.416
Likvider 31. december		-507.321	-472.892
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-507.321	-472.892
Likvider 31. december		-507.321	-472.892

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets egenkapital er negativ pr 31/12-2016. 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>2016</u> DKK	<u>2015</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 indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>17</u>
	<u>0</u>	<u>17</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>188.170</u>	<u>197.917</u>
	<u>188.170</u>	<u>197.917</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar		<u>6.328.687</u>
Kostpris 31. december		<u>6.328.687</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		466.078
Årets afskrivninger		<u>115.067</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>581.145</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>5.747.542</u>

Noter til årsregnskabet

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:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.837.821	3.985.291
Mellem 1 og 5 år	325.895	228.543
Langfristet del	4.163.716	4.213.834
Inden for 1 år	50.604	41.735
	4.214.320	4.255.569
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	436.499	716.090
Mellem 1 og 5 år	449.050	295.008
Langfristet del	885.549	1.011.098
Inden for 1 år	112.262	98.476
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	507.321	472.892
Kortfristet del	619.583	571.368
	1.505.132	1.582.466

7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	0	-17
Finansielle omkostninger	188.170	197.917
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	115.067	115.067
	303.237	312.967

8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	7.693	-34.538
Ændring i leverandører m.v.	42.010	189.821
	49.703	155.283

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PLC Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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

Bruttofortjeneste

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

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.

Noter, regnskabspraksis

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, salg og distribution samt kontorhold mv.

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, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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.

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

Udlejningsejendomme

33 år

Noter, regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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, 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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter, regnskabspraksis

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 eksklusive 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.