

---

# ***PLC Ejendomme ApS***

Farvervej 5, 7600 Struer

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 32 94 91 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/5 2019

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 16. maj 2019

## 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 2018 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 IESBA's etiske 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 16. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

H.C. Krogh

statsautoriseret revisor

mne9693

## Selskabsoplysninger

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

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for PLC Ejendomme ApS for 2018 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 2018 udviser et overskud på DKK 110.989, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 279.421.

## Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er negativ pr 31/12-2018. Det forventes, at selskabets selskabskapital på sigt kan reetableres ved selskabets egen indtjening. Selskabets indtjening er på sigt ikke fuldt tilstrækkelig til at servicere selskabets afdragsforpligtelser. Det er aftalt, at selskabets aktionærer indskyder nødvendig likviditet.

## Ejendommens værdiansættelse

Selskabets afkast på nettohuslejen ved en omkostningsprocent på 15 udgør ca. 7,6 %.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>370.144</b>	<b>300.764</b>
Personaleomkostninger		4.076	-34.906
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-115.067</u>	<u>-115.067</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>259.153</b>	<b>150.791</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-120.796</u>	<u>-171.361</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>138.357</b>	<b>-20.570</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-27.368</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>110.989</u></b>	<b><u>-20.570</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>110.989</u>	<u>-20.570</u>
		<b><u>110.989</u></b>	<b><u>-20.570</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		5.517.408	5.632.475
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.517.408</b>	<b>5.632.475</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.517.408</b>	<b>5.632.475</b>
Andre tilgodehavender		84.263	62.923
Periodeafgrænsningsposter		5.738	5.651
<b>Tilgodehavender</b>		<b>90.001</b>	<b>68.574</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>90.001</b>	<b>68.574</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.607.409</b>	<b>5.701.049</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-359.421	-470.410
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-279.421</b>	<b>-390.410</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.048.187	4.110.996
Kreditinstitutter		584.837	756.156
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>4.633.024</b>	<b>4.867.152</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	61.984	52.015
Kreditinstitutter	7	641.121	648.113
Selskabsskat		27.368	0
Anden gæld		523.333	524.179
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.253.806</b>	<b>1.224.307</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.886.830</b>	<b>6.091.459</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.607.409</b>	<b>5.701.049</b>
Going concern	1		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat		110.989	-20.570
Reguleringer	8	263.231	286.428
Ændring i driftskapital	9	-22.272	57.675
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>351.948</b>	<b>323.533</b>
Renteudbetalinger og lignende		-117.696	-168.458
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>234.252</b>	<b>155.075</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-55.940	-54.212
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-140.570	-129.257
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-196.510</b>	<b>-183.469</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>37.742</b>	<b>-28.394</b>
Likvider 1. januar		-535.715	-507.321
<b>Likvider 31. december</b>		<b>-497.973</b>	<b>-535.715</b>
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-497.973	-535.715
<b>Likvider 31. december</b>		<b>-497.973</b>	<b>-535.715</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets egenkapital er negativ pr 31/12-2018. Det forventes, at selskabets selskabskapital på sigt kan reetableres ved selskabets egen indtjening. Selskabets indtjening er på sigt ikke fuldt tilstrækkelig til at servicere selskabets afdragsforpligtelser. Det er aftalt, at selskabets aktionærer indskyder nødvendig likviditet.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	115.067	115.067
	<b>115.067</b>	<b>115.067</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	120.796	171.361
	<b>120.796</b>	<b>171.361</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	27.368	0
	<b>27.368</b>	<b>0</b>

## 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	6.328.687
Kostpris 31. december	6.328.687
Ned- og afskrivninger 1. januar	696.212
Årets afskrivninger	115.067
Ned- og afskrivninger 31. december	811.279
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.517.408</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-470.410	-390.410
Årets resultat	0	110.989	110.989
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>-359.421</b>	<b>-279.421</b>

## 7 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:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.463.080	3.665.005
Mellem 1 og 5 år	585.107	445.991
Langfristet del	4.048.187	4.110.996
Inden for 1 år	61.984	52.015
	<b>4.110.171</b>	<b>4.163.011</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	572.590	449.591
Mellem 1 og 5 år	12.247	306.565
Langfristet del	584.837	756.156
Inden for 1 år	143.148	112.398
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	497.973	535.715
Kortfristet del	641.121	648.113
	<b>1.225.958</b>	<b>1.404.269</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle omkostninger	120.796	171.361
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	115.067	115.067
Skat af årets resultat	27.368	0
	<u><b>263.231</b></u>	<u><b>286.428</b></u>
<b>9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-21.426	13.991
Ændring i leverandører m.v.	-846	43.684
	<u><b>-22.272</b></u>	<u><b>57.675</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PLC Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### 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

## 10 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 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.



# Noter til årsregnskabet

## 10 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 nominel 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 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.