
PLC Ejendomme ApS

Gørtlervej 3 A, 7600 Struer

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 32 94 91 69

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/4 2016

Lars Højris Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for PLC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 18. april 2016

Direktion

Lars Højris Nielsen

Bestyrelse

Per Thusgaard Andersen
formand

Claus Svanborg Christiansen

Lars Højris Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PLC Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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

Baseret på den udførte udvidede gennemgang 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holstebro, den 18. april 2016

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 2015 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 2015 udviser et underskud på DKK 65.840, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 323.652.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er negativ pr 31/12-2015. 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 %, men selskabet har endnu ikke opnået denne normaliserede nettohusleje. Der er derfor en vis usikkerhed om ejendommens værdiansættelse.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		271.811	250.427
Personaleomkostninger		-24.684	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-115.067	-115.067
Resultat før finansielle poster		132.060	135.360
Finansielle indtægter	3	17	0
Finansielle omkostninger	4	-197.917	-219.060
Resultat før skat		-65.840	-83.700
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-65.840	-83.700

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-65.840	-83.700
		-65.840	-83.700

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		5.862.609	5.977.676
Materielle anlægsaktiver	5	5.862.609	5.977.676
Anlægsaktiver		5.862.609	5.977.676
Andre tilgodehavender		90.259	55.720
Tilgodehavender		90.259	55.720
Omsætningsaktiver		90.259	55.720
Aktiver		5.952.868	6.033.396

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-403.652	-337.812
Egenkapital	6	-323.652	-257.812
Gæld til realkreditinstitutter		4.213.834	4.233.553
Kreditinstitutter		1.011.098	1.129.339
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.224.932	5.362.892
Gæld til realkreditinstitutter	7	41.735	45.480
Kreditinstitutter	7	571.368	634.172
Anden gæld		438.485	248.664
Kortfristede gældsforpligtelser		1.051.588	928.316
Gældsforpligtelser		6.276.520	6.291.208
Passiver		5.952.868	6.033.396
Going concern	1		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		-65.840	-83.700
Reguleringer	8	312.967	334.127
Ændring i driftskapital	9	155.283	164.961
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		402.410	415.388
Renteindbetalinger og lignende		17	0
Renteudbetalinger og lignende		-192.912	-217.649
Pengestrømme fra driftsaktivitet		209.515	197.739
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-28.470	-54.944
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-98.521	-73.768
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	-30.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-126.991	-158.712
Ændring i likvider		82.524	39.027
Likvider 1. januar		-555.416	-594.443
Likvider 31. december		-472.892	-555.416
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-472.892	-555.416
Likvider 31. december		-472.892	-555.416

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets egenkapital er negativ pr 31/12-2015. 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>2015</u> DKK	<u>2014</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>17</u>	<u>0</u>
	<u>17</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>197.917</u>	<u>219.060</u>
	<u>197.917</u>	<u>219.060</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>6.328.687</u>
Kostpris 31. december		<u>6.328.687</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		351.011
Årets afskrivninger		<u>115.067</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>466.078</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>5.862.609</u>

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-337.812	-257.812
Årets resultat	0	-65.840	-65.840
Egenkapital 31. december	80.000	-403.652	-323.652

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.985.291	4.043.722
Mellem 1 og 5 år	228.543	189.831
Langfristet del	4.213.834	4.233.553
Inden for 1 år	41.735	45.480
	4.255.569	4.279.033
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	716.090	814.314
Mellem 1 og 5 år	295.008	315.025
Langfristet del	1.011.098	1.129.339
Inden for 1 år	98.476	78.756
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	472.892	555.416
Kortfristet del	571.368	634.172
	1.582.466	1.763.511

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-17	0
Finansielle omkostninger	197.917	219.060
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	115.067	115.067
	<u>312.967</u>	<u>334.127</u>
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-34.538	16.224
Ændring i leverandører m.v.	189.821	148.737
	<u>155.283</u>	<u>164.961</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PLC Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

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

Regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 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.

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 minus 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.