

PPL Bolig ApS
Nørholms Allé 5
7800 Skive

CVR-nummer 33252854

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 29/3 2018

Palle Kristensen

Palle Kristensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

PPL Bolig ApS
Nørholms Allé 5
7800 Skive

Hjemstedskommune: Skive
CVR-nummer: 33252854
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Direktion

Palle Kristensen
Lars Pedersen

Pengeinstitut

Salling Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for PPL Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 30. januar 2018

Direktionen:



Palle Kristensen



Lars Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i PPL Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PPL Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

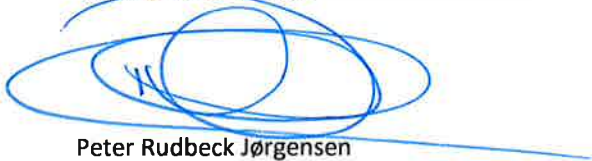
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

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, selskabets ledelse 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.

Skive, 30. januar 2018

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

MNE-nr. mne16702

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje fast ejendom og i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2017	2016
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	693.947	644
1	Personaleomkostninger	-1.606	-1
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	7
	Resultat før finansielle poster	692.340	650
	Finansielle indtægter	676	1
2	Finansielle omkostninger	-124.837	-197
	Resultat før skat	568.179	454
3	Skat af årets resultat	-125.442	-99
	Årets resultat	442.737	355
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	442.737	355
	Resultatdisponering i alt	442.737	355

		2017	2016
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
4	Investeringsejendomme	9.003.360	8.715
	Materielle anlægsaktiver	9.003.360	8.715
	Anlægsaktiver i alt	9.003.360	8.715
	Varebeholdning	0	5
	Varebeholdninger	0	5
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	319	0
	Andre tilgodehavender	94	3
	Periodeafgrænsningsposter	4.180	4
	Tilgodehavender	4.593	7
	Omsætningsaktiver i alt	4.593	12
	Aktiver i alt	9.007.953	8.727

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	81.000	81
	Overført resultat	1.443.847	1.001
6	Egenkapital i alt	1.524.847	1.082
	Hensættelser til udskudt skat	108.000	84
	Hensatte forpligtelser	108.000	84
	Ansvarlige lånekapital	79.000	79
	Gæld til realkreditinstitutter	6.289.801	6.467
	Andre pengekreditorer	0	200
7	Langfristede gældsforpligtelser	6.368.801	6.746
	Gæld til realkreditinstitutter	177.179	177
	Kreditinstitutter	455.393	288
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	273.472	268
	Selskabsskat	85.442	68
	Anden gæld	14.820	15
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.006.305	815
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.483.106	7.645
	Passiver i alt	9.007.953	8.727
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Øvrige personaleomkostninger	1.606	1
Personaleomkostninger i alt	1.606	1
Gennemsnitlige antal beskæftigede	2	2
2		
Finansielle omkostninger		
Renter associerede virksomhed	1.580	2
Andre finansielle omkostninger	123.257	195
Finansielle omkostninger i alt	124.837	197
3		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	101.442	78
Regulering af udskudt skat	24.000	21
Skat af årets resultat i alt	125.442	99
4		
Investeringsjendomme		

Investeringsjendomme består af 4 udlejningsjendomme beliggende i Skive. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2017	2016
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7,0	7,0

Noter	2017	2016	
	DKK	1.000 DKK	
6 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi-	resultat	
	tal		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	81	1.001	1.082
Årets resultat	0	443	443
Egenkapital ultimo	81	1.444	1.525

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.386.000	5.758
--	-----------	-------

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.290, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 9.003.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 800. Ejerpantebrev nominel TDKK 100, der giver pant i ejendommen Søndre Dås 21, matr.nr. 0048 Krabbesholm, Skive Jorder, ejerpantebrev nominel TDKK 300, der giver pant i ejendommen Nordbanevej 24A, matr.nr. 0243as, Skive Bygrunde, og ejerpantebrev nominel TDKK 400, der giver pant i ejendommen Brøndumsgade 43, matr.nr. 0001hp, Ny Skivehus, Skive Jorder. Alle deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.