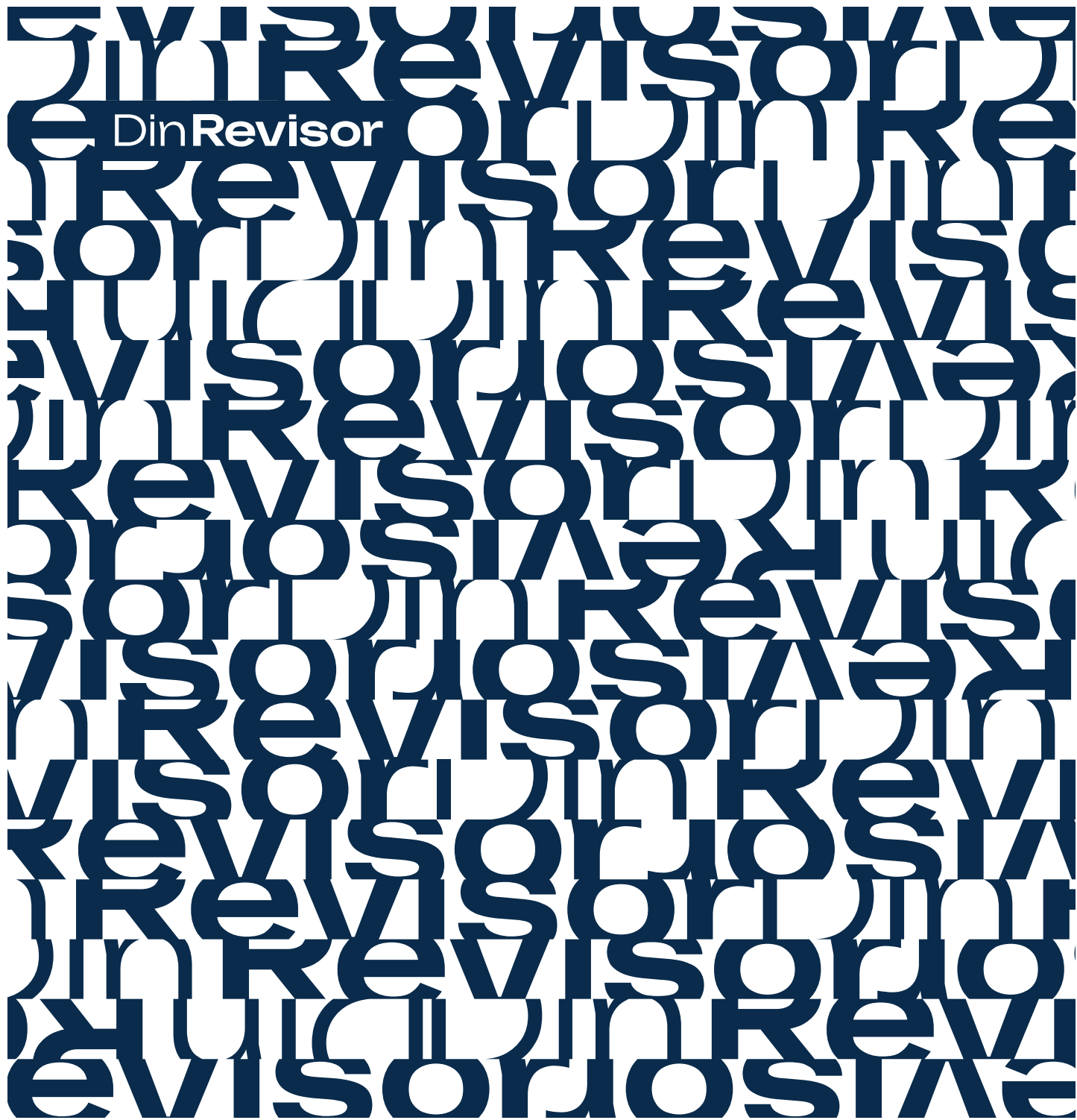




DinRevisor

This document has esignatur Agreement-ID: c3359fjmmgg252371068

PLC Ejendomsselskab ApS

Årsrapport

01.01.2024–31.12.2024

CVR 31 74 99 21

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Carsten Lohmann 25.02.2025
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for PLC EJENDOMSELSKAB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 25-02-2025

Direktion

Carsten Lohmann
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PLC EJENDOMSELSKAB ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLC EJENDOMSELSKAB ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby, den 25-02-2025

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

Godkendt revisionsvirksomhed

CVR-nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

PLC EJENDOMSSELSKAB ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PLC EJENDOMSSELSKAB ApS Valseholmen 14, A, 2650 Hvidovre
CVR-nr.	31749921
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Direktion	Carsten Lohmann
Revisor	DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer Godkendt revisionsvirksomhed Bagsværdvej 92 2800 Kongens Lyngby
CVR-nr.	37029815

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PLC EJENDOMSELSKAB ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bildrift, administration og operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejerer.

Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger, når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		5.356.971	4.417.073
Personaleomkostninger	1	-1.338.888	-1.299.492
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	7.717.710	285.791
Resultat af primær drift		11.735.793	3.403.372
Andre finansielle indtægter		9.003	2.408
Andre finansielle omkostninger		-1.031.683	-598.312
Resultat før skat		10.713.113	2.807.468
Skat af årets resultat		-2.363.236	-623.726
Årets resultat		8.349.877	2.183.742
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.349.877	2.183.742
Resultatdisponering		8.349.877	2.183.742

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	3	111.496.892	93.717.331
Materielle anlægsaktiver		111.496.892	93.717.331
Anlægsaktiver		111.496.892	93.717.331
Tilgodehavende selskabsskat		86.000	109.816
Andre tilgodehavender		0	6.439
Periodeafgrænsningsposter		107.878	88.217
Tilgodehavender		193.878	204.472
Likvide beholdninger		1.459.594	232.886
Omsætningsaktiver		1.653.472	437.358
Aktiver		113.150.364	94.154.689

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.557.159	1.557.159
Overført overskud eller underskud		65.547.937	57.198.060
Egenkapital		67.105.096	58.755.219
Hensættelser til udskudt skat		5.206.613	2.843.377
Hensatte forpligtelser		5.206.613	2.843.377
Gæld til kreditinstitutter		30.132.413	22.282.326
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.285.025	2.731.000
Gæld til kapitalinteresser		5.040.000	4.800.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	38.457.438	30.813.326
Gæld til kreditinstitutter		1.955.000	1.445.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.000	7.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		194.875	104.145
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		224.342	186.622
Kortfristede gældsforpligtelser		2.381.217	1.742.767
Gældsforpligtelser		40.838.655	32.556.093
Passiver		113.150.364	94.154.689
Eventualforpligtelser og eventualaktiver	5		
Sikkerheder og pantsætninger	6		

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.260.000	1.260.000
Andre personaleomkostninger	78.888	39.492
	1.338.888	1.299.492

2. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.717.710
	7.717.710
	7.717.710

3. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.
Afkastkrav/Bruttoleje:

Industri- og logistikejendomme

Beliggenhed	Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Forstæder Syd/vest	Primær	kr. 700 - kr. 1.250	5,75% - 8,00%
Forstæder Nord	Primær	kr. 1.350 - kr. 1.400	6,25% - 6,75%
Sjælland	Primær	kr. 500 - kr. 550	7,75% - 8,25%

Følsomhedsanalyse +/- 0,25%:

Det gennemsnitlige afkastkrav for alle selskabets investeringsejendomme er 6,36%.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 111.497 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 6,36%. Ved en ændring på + 0,25% point dvs. 6,61%, udviser værdien t.kr. 107.283, hvilket giver en resultat påvirkning på t.kr. -4.214. Ved en ændring på - 0,25% point dvs. 6,11% udviser værdien t.kr. 116.056, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. +4.559.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 25.765.

5. Eventualforpligtelser

Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør t.kr. 95.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 22.704 har pant t.kr. 31.880 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 81.042.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 0 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 4.000 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 12.020.

Noter

2024

2023

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 9.930 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 10.000 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 12.491.

Carsten Lohmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Lohmann

Direktør

På vegne af PLC Ejendomsselskab ApS

ID: 6f98b3e4-9413-492d-a6dc-26a52e010115

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 10:42:04

Underskrevet med MitID



Carsten Lohmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Lohmann

Dirigent

På vegne af PLC Ejendomsselskab ApS

ID: 6f98b3e4-9413-492d-a6dc-26a52e010115

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 10:42:04

Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 11:04:00

Underskrevet med MitID

