

Plauborg Invest Danmark ApS

Bjerget 13, 6800 Varde

Årsrapport for

2012/13

CVR-nr. 29 61 58 37

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2014.

Jesper Plauborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Plauborg Invest Danmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 14. marts 2014

Direktion

Jesper Kirkelund Plauborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Plauborg Invest Danmark ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Plauborg Invest Danmark ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, henviser vi til ledelsesberetningens afsnit 3 og note 1, som omtaler at selskabets ejer og pengeinstitut understøtter selskabets kapitalkrav for det kommende år, hvorfor ledelsen har aflagt regnskabet efter reglerne om fortsat drift.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Grindsted, den 14. marts 2014

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Mailund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Plauborg Invest Danmark ApS
Bjerget 13
6800 Varde

CVR-nr.: 29 61 58 37
Stiftet: 31. maj 2006
Hjemsted: Varde
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Jesper Kirkelund Plauborg, Bjerget 13, 6800 Varde

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Modervirksomhed

Plauborg Holding ApS
Bjerget 13
6800 Varde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i året bestået af ejendomsinvestering og ejendomsadministration i Danmark.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 502 t.kr. mod 368 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -266 t.kr. mod -968 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed om going concern

Selskabets ejer og pengeinstitut understøtter selskabets kapitalkrav for det kommende år, hvorfor regnskabet er aflagt efter reglerne om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Plauborg Invest Danmark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivitet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Plauborg Invest Danmark ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige under-skud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontant-lån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragsti-den foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	501.502	367.539
Personaleomkostninger	0	-12.092
Afskrivninger	-174.192	-174.192
Driftsresultat	327.310	181.255
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.423	0
Finansielle indtægter	46.835	0
2 Finansielle omkostninger	-641.084	-823.711
Resultat før skat	-265.516	-642.456
Skat af årets resultat	0	-325.751
Årets resultat	-265.516	-968.207
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-265.516	-968.207
Disponeret i alt	-265.516	-968.207

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>12.840.011</u>	<u>13.014.203</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.840.011</u>	<u>13.014.203</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.840.011</u>	<u>13.014.203</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.676	31.739
	Udsudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>4.810</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>38.676</u>	<u>36.549</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>39.676</u>	<u>37.549</u>
	Aktiver i alt	<u>12.879.687</u>	<u>13.051.752</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	-1.863.722	-1.612.639
	Egenkapital i alt	-1.738.722	-1.487.639
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.242.000	7.242.000
	Gæld til pengeinstitutter	5.371.875	5.437.953
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.613.875	12.679.953
	Gæld til pengeinstitutter	1.433.335	1.288.433
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	231.228	256.631
	Anden gæld	314.971	289.374
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.004.534	1.859.438
	Gældsforpligtelser i alt	14.618.409	14.539.391
	Passiver i alt	12.879.687	13.051.752

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed omkring going concern

Selskabets ejer og pengeinstitut understøtter selskabets kapitalkrav for det kommende år, hvorfor regnskabet er aflagt efter reglerne om fortsat drift.

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	9.597	11.394
Andre rentekomkostninger	631.487	812.317
	<u>641.084</u>	<u>823.711</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	13.709.609	12.000
Kostpris ultimo	<u>13.709.609</u>	<u>12.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	695.406	12.000
Årets afskrivninger	174.192	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>869.598</u>	<u>12.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.840.011</u>	<u>0</u>

	<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.612.639	-730.943
Årets overførte overskud eller underskud	-265.516	-968.207
Ændring i markedsværdi swap	19.243	115.349
Ændring i udskudt skat vedrørende swap	-4.810	-28.838
	<u>-1.863.722</u>	<u>-1.612.639</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2013</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	5.645.593	7.242.000	7.242.000
Gæld til pengeinstitutter	0	5.371.875	5.371.875	5.437.953
	0	11.017.468	12.613.875	12.679.953

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.242 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 12.840 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Plauborg Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.