

**PLP Kerteminde  
Ejendomme A/S**  
Tagtækkervej 8, 3.  
5230 Odense M  
CVR-nr. 26210054

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

**Dirigent**

---

Navn: Poul Lindegaard Poulsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Pengestrømsopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

PLP Kerteminde Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8, 3.

5230 Odense M

CVR-nr.: 26210054

Stiftet: 22.08.2001

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Søren Lindegaard Poulsen

Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen

Lars Bo Lindegaard Poulsen

Poul Lindegaard Poulsen

### Direktion

Poul Lindegaard Poulsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for PLP Kerteminde Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2017

### Direktion

Poul Lindegaard Poulsen

### Bestyrelse

Søren Lindegaard Poulsen

Elisabeth Maria Lindegaard  
Poulsen

Lars Bo Lindegaard Poulsen

Poul Lindegaard Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i PLP Kerteminde Ejendomme A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLP Kerteminde Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter samt 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 for 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Odense, den 31.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Leopold Larsen  
statsautoriseret revisor

Jan Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for at være tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin virksomhedskapital. Det er ledelsens vurdering, at egenkapitalen reetableres ved egen indtjening i løbet af de kommende år.

### Særlige risici

Selskabets anlægsaktiver er primært beboelsesejendomme, og det forventes, at en genudlejning til gældende lejeniveau kan resultere i en vis tomgangsleje.

Vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme henvises der til årsrapportens note 4.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.502.072</b>	<b>2.902</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.099.471)	750
<b>Driftsresultat</b>		<b>(597.399)</b>	<b>3.652</b>
Andre finansielle indtægter	1	71.519	59
Andre finansielle omkostninger	2	(775.100)	(1.249)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.300.980)</b>	<b>2.462</b>
Skat af årets resultat	3	288.219	(525)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.012.761)</b>	<b>1.937</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.012.761)	1.937
		<b>(1.012.761)</b>	<b>1.937</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		52.721.795	53.722
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>52.721.795</b>	<b>53.722</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>52.721.795</b>	 <b>53.722</b>
 Andre tilgodehavender		123.357	100
Periodeafgrænsningsposter		19.728	30
<b>Tilgodehavender</b>		<b>143.085</b>	<b>130</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>1.657.303</b>	 <b>2.507</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>1.800.388</b>	 <b>2.637</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>54.522.183</b>	 <b>56.359</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	8.000.000	8.000
Overført overskud eller underskud		(5.625.060)	(4.612)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.374.940</u></b>	<b><u>3.388</u></b>
Udskudt skat		1.443.615	1.983
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.443.615</u></b>	<b><u>1.983</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		40.266.886	40.754
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>40.266.886</u></b>	<b><u>40.754</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	900.653	1.178
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.308.290	1.268
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.688.494	7.025
Skyldig selskabsskat		251.254	408
Anden gæld		288.051	355
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.436.742</u></b>	<b><u>10.234</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>50.703.628</u></b>	<b><u>50.988</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>54.522.183</u></b>	<b><u>56.359</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	8.000.000	(4.612.299)	3.387.701
Årets resultat	0	(1.012.761)	(1.012.761)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>(5.625.060)</b>	<b>2.374.940</b>

## Pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Driftsresultat		(597.399)	3.652
Ændringer i arbejdskapital	7	622.382	916
Øvrige reguleringer		3.099.471	(751)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>3.124.454</b>	<b>3.817</b>
Modtagne finansielle indtægter		71.519	59
Betalte finansielle omkostninger		(775.100)	(1.249)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(407.507)	(319)
Andre pengestrømme vedrørende drift		115.996	0
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>2.129.362</b>	<b>2.308</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(2.099.028)	(3.675)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(2.099.028)</b>	<b>(3.675)</b>
Optagelse af lån		21.853.947	13.994
Afdrag på lån mv.		(22.734.149)	(11.670)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(880.202)</b>	<b>2.324</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(849.868)</b>	<b>957</b>
Likvider primo		2.507.171	1.550
<b>Likvider ultimo</b>		<b>1.657.303</b>	<b>2.507</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	71.519	59
	<b>71.519</b>	<b>59</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	281.799	262
Renteomkostninger i øvrigt	493.301	987
	<b>775.100</b>	<b>1.249</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	251.254	408
Ændring af udskudt skat	(539.473)	149
Regulering vedrørende tidligere år	0	(32)
	<b>(288.219)</b>	<b>525</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo		48.041.354
Tilgange		2.099.028
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>50.140.382</b>
Opskrivninger primo		5.680.884
Årets opskrivninger		(3.099.471)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>2.581.413</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>52.721.795</b>

Selskabets investeringsejendomme er en blanding af bolig- og erhvervslejemål beliggende i Kerteminde. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode og en forrentningsfaktor på 6,0%-6,5% ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. En ændring i forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i en ændring i dagsværdi på 3,8 mio.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	8.000	1000	8.000.000
	<b>8.000</b>		<b>8.000.000</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	900.653	1.178	40.266.886	36.779.883
Bankgæld	0	0	0	0
	<b>900.653</b>	<b>1.178</b>	<b>40.266.886</b>	<b>36.779.883</b>

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>7. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(14.893)	136
Ændring i leverandørgæld mv.	637.275	780
	<b>622.382</b>	<b>916</b>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PLP Invest/Ejendomme A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.318 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 52.722 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 12.100 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets koncernforbundne selskaber samt tredjemands pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, på nær gæld tilknyttet investerings-ejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder huslejeindtægter eksklusiv lejernes omkostningsrefusioner, men inklusiv offentlige tilskud. Nettoomsætningen indregnes, i takt med at den konstateres.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 dets danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.