



## PLP Kerteminde Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8, 3.  
5230 Odense M  
CVR-nr. 26210054

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.06.2022

---

**Steen Borre**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

PLP Kerteminde Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8, 3.

5230 Odense M

CVR-nr.: 26210054

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen, formand

Steen Borre

Poul Lindegaard Poulsen

## Direktion

Poul Lindegaard Poulsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.06.2022

## Direktion

**Poul Lindegaard Poulsen**

direktør

## Bestyrelse

**Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen**

formand

**Steen Borre**

**Poul Lindegaard Poulsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i PLP Kerteminde Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLP Kerteminde Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Odense, den 27.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

### **Jan Flemming Hansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10746

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for at være tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.823.630</b>	<b>3.055.568</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(234.622)	7.867.869
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.589.008</b>	<b>10.923.437</b>
Andre finansielle indtægter	1	2.321.176	1.521.982
Andre finansielle omkostninger	2	(1.845.765)	(1.120.182)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.064.419</b>	<b>11.325.237</b>
Skat af årets resultat	3	(697.938)	(2.520.145)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.366.481</b>	<b>8.805.092</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.366.481	8.805.092
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.366.481</b>	<b>8.805.092</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		58.594.095	56.122.529
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>58.594.095</b>	<b>56.122.529</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>58.594.095</b>	<b>56.122.529</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		938.613	1.273.312
Andre tilgodehavender		97.251	317.048
Periodeafgrænsningsposter		724.916	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.760.780</b>	<b>1.590.360</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.747.571	5.798.699
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>13.747.571</b>	<b>5.798.699</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>33.787</b>	<b>7.014.340</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.542.138</b>	<b>14.403.399</b>
<b>Aktiver</b>		<b>74.136.233</b>	<b>70.525.928</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		8.000.000	8.000.000
Overført overskud eller underskud		8.515.342	6.148.861
<b>Egenkapital</b>		<b>16.515.342</b>	<b>14.148.861</b>
Udskudt skat		2.661.652	2.590.701
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.661.652</b>	<b>2.590.701</b>
Gæld til realkreditinstitutter		39.434.725	39.625.254
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>39.434.725</b>	<b>39.625.254</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	913.144	848.770
Bankgæld		954	0
Deposita		964.511	942.360
Modtagne forudbetalinger fra kunder		299.255	284.181
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.361.690	10.436.618
Skyldig skat		577.713	676.320
Anden gæld		1.407.247	972.863
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.524.514</b>	<b>14.161.112</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>54.959.239</b>	<b>53.786.366</b>
<b>Passiver</b>		<b>74.136.233</b>	<b>70.525.928</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.000.000	6.148.861	14.148.861
Årets resultat	0	2.366.481	2.366.481
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>8.515.342</b>	<b>16.515.342</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	26.170	41.376
Dagsværdireguleringer	2.038.194	1.245.958
Øvrige finansielle indtægter	256.812	234.648
	<b>2.321.176</b>	<b>1.521.982</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	275.021	254.107
Dagsværdireguleringer	1.369.719	656.055
Øvrige finansielle omkostninger	201.025	210.020
	<b>1.845.765</b>	<b>1.120.182</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	627.086	678.426
Ændring af udskudt skat	70.951	1.841.719
Regulering vedrørende tidligere år	(99)	0
	<b>697.938</b>	<b>2.520.145</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	50.637.483
Tilgange	2.706.188
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.343.671</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.485.046
Årets dagsværdireguleringer	(234.622)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.250.424</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>58.594.095</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 blandede bolig- og erhvervsjendomme og 3 boligejendomme. Det samlede boligareal udgør 3.920 m<sup>2</sup> og erhvervsareal udgør 1.096 m<sup>2</sup>. Investeringsejendomme er beliggende i Kerteminde. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Blandede ejendomme beliggende i Kerteminde 6,33% i gennemsnit
- Bolig ejendomme beliggende i Kerteminde 5,5% i gennemsnit

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,92% pr. 31.12.2021.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav tilforrentningen af fast ejendom. En stigning i forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 4,6 mio. kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	913.144	848.770	39.434.725	35.109.013
	<b>913.144</b>	<b>848.770</b>	<b>39.434.725</b>	<b>35.109.013</b>

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med EPLP Holding ApS som administrationsselskab. 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.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.348 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021 udgør 58.594 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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. Tilgodehavender, 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 eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

**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****Investerings ejendomme**

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 skat**

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