



## PLP Kerteminde Ejendomme A/S

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

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.06.2020

---

**Steen Borre**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

PLP Kerteminde Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8, 3.

5230 Odense M

CVR-nr.: 26210054

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## 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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12.06.2020

## Direktion

**Poul Lindegaard Poulsen**

## Bestyrelse

**Søren Lindegaard Poulsen**

**Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen**

**Lars Bo Lindegaard Poulsen**

**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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 12.06.2020

### **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 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.

## 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. Udbruddet og spredning af COVID-19 primo 2020 har ikke og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2020.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.104.840</b>	<b>2.942.029</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.262.910)	(398.992)
<b>Driftsresultat</b>		<b>841.930</b>	<b>2.543.037</b>
Andre finansielle indtægter	1	182.063	71.085
Andre finansielle omkostninger	2	(718.082)	(717.389)
<b>Resultat før skat</b>		<b>305.911</b>	<b>1.896.733</b>
Skat af årets resultat	3	(98.277)	(408.402)
<b>Årets resultat</b>		<b>207.634</b>	<b>1.488.331</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		207.634	1.488.331
<b>Resultatdisponering</b>		<b>207.634</b>	<b>1.488.331</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		47.671.702	48.876.380
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>47.671.702</b>	<b>48.876.380</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.671.702</b>	<b>48.876.380</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.625.840	2.774.212
Andre tilgodehavender		109.333	297.981
Periodeafgrænsningsposter		59.847	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.795.020</b>	<b>3.072.193</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.795.020</b>	<b>3.072.193</b>
<b>Aktiver</b>		<b>59.466.722</b>	<b>51.948.573</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	5	8.000.000	8.000.000
Overført overskud eller underskud		(2.656.231)	(2.863.865)
<b>Egenkapital</b>		<b>5.343.769</b>	<b>5.136.135</b>
Udskudt skat		748.982	1.109.533
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>748.982</b>	<b>1.109.533</b>
Gæld til realkreditinstitutter		40.292.474	33.017.787
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>40.292.474</b>	<b>33.017.787</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	930.216	901.164
Deposita		919.768	840.610
Modtagne forudbetalinger fra kunder		307.557	277.024
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.764.979	8.858.489
Skyldig selskabsskat		458.828	722.955
Anden gæld		700.149	1.084.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.081.497</b>	<b>12.685.118</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.373.971</b>	<b>45.702.905</b>
<b>Passiver</b>		<b>59.466.722</b>	<b>51.948.573</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.000.000	(2.863.865)	5.136.135
Årets resultat	0	207.634	207.634
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>(2.656.231)</b>	<b>5.343.769</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	180.122	70.376
Renteindtægter i øvrigt	1.941	709
	<b>182.063</b>	<b>71.085</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	357.657	328.863
Renteomkostninger i øvrigt	360.425	388.526
	<b>718.082</b>	<b>717.389</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	458.828	722.955
Ændring af udskudt skat	(360.551)	(314.553)
	<b>98.277</b>	<b>408.402</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	48.996.293
Tilgange	1.058.232
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.054.525</b>
Dagsværdireguleringer primo	(119.913)
Årets dagsværdireguleringer	(2.262.910)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(2.382.823)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.671.702</b>

Selskabets investeringsejendomme er en blanding af bolig- og erhvervslejemål beliggende i Kerteminde. Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode og en forrentningsfaktor mellem 6,25% - 7% ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika. En stigning i forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 3.364 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdien.

## 5 Virksomhedskapital

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

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	930.216	901.164	40.292.474	36.568.219
	<b>930.216</b>	<b>901.164</b>	<b>40.292.474</b>	<b>36.568.219</b>

## 7 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.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.223 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019 udgør 47.672 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****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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, reguleret for betalt acontoskat.