

## **PLP-Havneparken 4 A/S**

Tagtækkervej 8, 3.

5230 Odense M

CVR-nr. 28303866

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Poul Lindegaard Poulsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

PLP-Havneparken 4 A/S  
Tagtækkervej 8, 3.  
5230 Odense M

CVR-nr.: 28303866  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Lars Bo Lindegaard Poulsen, formand  
Søren Lindegaard Poulsen  
Poul Lindegaard Poulsen

### **Direktion**

Poul Lindegaard Poulsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for PLP-Havneparken 4 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.04.2018

### Direktion

Poul Lindegaard Poulsen

### Bestyrelse

Lars Bo Lindegaard Poulsen  
formand

Søren Lindegaard Poulsen

Poul Lindegaard Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i PLP-Havneparken 4 A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLP-Havneparken 4 A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 20.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Leopold Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33229

Jan Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10746

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.027.065</b>	<b>1.288</b>
Af- og nedskrivninger		(344.539)	(236)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.682.526</b>	<b>1.052</b>
Andre finansielle indtægter	2	712.678	436
Andre finansielle omkostninger	3	(242.582)	(182)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.152.622</b>	<b>1.306</b>
Skat af årets resultat	4	(498.456)	(299)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.654.166</b>	<b>1.007</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.654.166	1.007
		<b>1.654.166</b>	<b>1.007</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		33.619.044	33.963
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>33.619.044</u></b>	<b><u>33.963</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>33.619.044</u></b>	<b><u>33.963</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.435.007	16.291
Andre tilgodehavender		591.318	567
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>19.026.325</u></b>	<b><u>16.858</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>425.382</u></b>	<b><u>397</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>19.451.707</u></b>	<b><u>17.255</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>53.070.751</u></b>	<b><u>51.218</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	600.000	600
Reserve for opskrivninger		8.290.732	8.291
Overført overskud eller underskud		<u>11.678.386</u>	<u>10.024</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>20.569.118</u></b>	<b><u>18.915</u></b>
Udskudt skat		<u>1.779.919</u>	<u>1.856</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.779.919</u></b>	<b><u>1.856</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>24.982.894</u>	<u>25.047</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>24.982.894</u></b>	<b><u>25.047</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	71.027	37
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.152.134	3.031
Skyldig selskabsskat		924.805	801
Anden gæld		<u>1.590.854</u>	<u>1.531</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.738.820</u></b>	<b><u>5.400</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>30.721.714</u></b>	<b><u>30.447</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>53.070.751</u></b>	<b><u>51.218</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	600.000	8.290.732	10.024.220	18.914.952
Årets resultat	0	0	1.654.166	1.654.166
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>8.290.732</b>	<b>11.678.386</b>	<b>20.569.118</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	689.565	421
Øvrige finansielle indtægter	<u>23.113</u>	<u>15</u>
	<b><u>712.678</u></b>	<b><u>436</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	121.236	79
Øvrige finansielle omkostninger	<u>121.346</u>	<u>103</u>
	<b><u>242.582</u></b>	<b><u>182</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	574.199	351
Ændring af udskudt skat	<u>(75.743)</u>	<u>(52)</u>
	<b><u>498.456</u></b>	<b><u>299</u></b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	26.408.356	190.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.408.356</b>	<b>190.000</b>
Opskrivninger primo	10.629.144	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>10.629.144</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.073.917)	(190.000)
Årets afskrivninger	(344.539)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.418.456)</b>	<b>(190.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.619.044</b>	<b>0</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	6.000	100	600.000
	<b>6.000</b>		<b>600.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	71.027	37	24.982.894	19.569.521
	<b>71.027</b>	<b>37</b>	<b>24.982.894</b>	<b>19.569.521</b>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i 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 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Pantet omfatter herudover driftsmateriel, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 33.619 t.kr.

## 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.

### Manglende sammenlignelighed

Selskabets regnskabsperiode er omlagt, og derfor består indeværende årsregnskab af perioden 01.01.2017 - 31.12.2017, (12 måneder). Sammenligningstallene dækker perioden 01.05.2016 - 31.12.2016 (8 måneder), og er derfor ikke direkte sammenlignelige.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter og omkostninger vedrørende selskabets ejendom.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt andre renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien. Dagsværdien er vurderet ud fra en afkastbaseret model, hvor den anvendte forrentningsfaktor er 5,8 %.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år efter vurderet scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år efter vurderet scrapværdi

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### 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.