



**PLP-Kongensgade 74-76 A/S**

Tagtækkervej 8, 3.  
5230 Odense M  
CVR-nr. 28901003

**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-Kongensgade 74-76 A/S

Tagtækkervej 8, 3.

5230 Odense M

CVR-nr.: 28901003

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Lars Bo Lindegaard Poulsen, formand

Poul Lindegaard Poulsen

Søren 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-Kongensgade 74-76 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

**Lars Bo Lindegaard Poulsen**  
formand

**Poul Lindegaard Poulsen**

**Søren Lindegaard Poulsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i PLP-Kongensgade 74-76 A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLP-Kongensgade 74-76 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 aktivitet består i udlejning af ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for utilfredsstillende.

## 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>(354.350)</b>	<b>(779.810)</b>
Af- og nedskrivninger		(1.159.175)	(888.276)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.513.525)</b>	<b>(1.668.086)</b>
Andre finansielle indtægter	1	967.189	945.362
Andre finansielle omkostninger	2	(1.432.702)	(667.306)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.979.038)</b>	<b>(1.390.030)</b>
Skat af årets resultat	3	412.357	284.776
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.566.681)</b>	<b>(1.105.254)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.566.681)	(1.105.254)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.566.681)</b>	<b>(1.105.254)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		119.149.495	103.203.879
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>119.149.495</b>	<b>103.203.879</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>119.149.495</b>	<b>103.203.879</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.146.920	24.179.731
Andre tilgodehavender		281.170	0
Tilgodehavende selskabsskat		206.343	89.542
Periodeafgrænsningsposter		44.008	12.522
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.678.441</b>	<b>24.281.795</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>73.759</b>	<b>47.903</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.752.200</b>	<b>24.329.698</b>
<b>Aktiver</b>		<b>144.901.695</b>	<b>127.533.577</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		25.264.430	25.836.955
Overført overskud eller underskud		12.767.440	13.761.596
<b>Egenkapital</b>		<b>38.531.870</b>	<b>40.098.551</b>
Udskudt skat		6.260.208	6.466.222
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.260.208</b>	<b>6.466.222</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.980.964	33.951.796
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>31.980.964</b>	<b>33.951.796</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.946.463	1.022.133
Bankgæld		54.879.336	33.961.616
Deposita		286.172	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		95.391	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		412.428	4.239.263
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.365.257	7.360.289
Anden gæld		143.606	433.707
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>68.128.653</b>	<b>47.017.008</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>100.109.617</b>	<b>80.968.804</b>
<b>Passiver</b>		<b>144.901.695</b>	<b>127.533.577</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	25.836.955	13.761.596	40.098.551
Overført til reserver	0	(572.525)	572.525	0
Årets resultat	0	0	(1.566.681)	(1.566.681)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>25.264.430</b>	<b>12.767.440</b>	<b>38.531.870</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	967.189	945.362
	<b>967.189</b>	<b>945.362</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	345.308	283.074
Renteomkostninger i øvrigt	1.087.394	384.232
	<b>1.432.702</b>	<b>667.306</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	(206.343)	(89.542)
Ændring af udskudt skat	(206.014)	(195.234)
	<b>(412.357)</b>	<b>(284.776)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	74.197.752	31.515
Tilgange	17.104.791	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>91.302.543</b>	<b>31.515</b>
Opskrivninger primo	36.700.305	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>36.700.305</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(7.694.178)	(31.515)
Årets afskrivninger	(1.159.175)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(8.853.353)</b>	<b>(31.515)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>119.149.495</b>	<b>0</b>

## 5 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
Ordinære aktier	5.000	100	500.000
	<b>5.000</b>		<b>500.000</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	1.946.463	1.022.133	31.980.964	24.296.892
	<b>1.946.463</b>	<b>1.022.133</b>	<b>31.980.964</b>	<b>24.296.892</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

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Pantet omfatter herudover de driftsmateriel, der hører til ejendommen. Der er tillige til sikkerhed for bankgæld udstedt ejerpantebrev på i alt 50.000 t.kr. i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 119.149 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af driftsmateriel udgør 0 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.

## 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 nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab

ved salg af materielle aktiver.

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien. Dagsværdien er vurderet ud fra en afkastbaseret model, hvor den anvendte forrentningsfaktor er 4,2 %. Ejendommen har været under ombygning i 2019, hvorfor der er anvendt historisk og forventet niveau for leje og omkostninger.

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

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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.

**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.