

Erhvervsstyrelsen

Plan B Ejendomme ApS

CVR-nummer: 38 25 65 80

Tøndergade 8, 5.tv.
1752 København V

Årsrapport

12. december 2016 -30. september 2017

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den 14/12 - 17



Dennis Per Henriksen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter..... | 13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Plan B Ejendomme ApS Tøndergade 8, 5.tv. 1752 København V |
| Direktion | Dennis Per Henriksen |
| Pengeinstitut | Danske Bank |
| Revisor | Greve Strands Revision Centerholmen 16, 2 2670 Greve |
| Ejer | Dennis Henriksen Holding ApS |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 12. december 2016 - 30. september 2017 for Plan B Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 12. december 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 11. december 2017

Direktion

Dennis Per Henriksen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Plan B Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Plan B Ejendomme ApS for perioden 12. december 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 11. december 2017

Greve Strands Revision



Frank Eliasson
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i, eje, udvikle og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet. Der forventes fremgang i omsætning såvel som overskud i det kommende år.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

Moderselskabet har bekræftet at fortsætte finansieringen af drift og investeringer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Plan B Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes en skatteprocent på 22.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en forsigtig vurdering, foretaget af selskabets ledelse.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
12. DECEMBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

| | 2016/17 |
|--|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | -137.169 |
| Andre finansielle indtægter | 27.800 |
| Andre finansielle omkostninger | -69.302 |
| RESULTAT FØR SKAT | -178.671 |
| 1 Skat af årets resultat (indtægt)..... | 39.292 |
| ÅRETS RESULTAT | -139.379 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | |
| Overført resultat | -139.379 |
| DISPONERET I ALT | -139.379 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
AKTIVER

| | 2017 |
|---------------------------------------|-------------------|
| 2 Investeringsejendomme..... | 13.847.568 |
| Materielle anlægsaktiver | 13.847.568 |
| ANLÆGSAKTIVER | 13.847.568 |
| | |
| Selskabsskat | 39.292 |
| Andre tilgodehavender | 427.500 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 27.800 |
| Tilgodehavender | 494.592 |
| Likvide beholdninger | 224.158 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 718.750 |
| | |
| AKTIVER | 14.566.318 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER

| | 2017 |
|--|-------------------|
| Virksomhedskapital..... | 50.000 |
| Overført resultat | -139.379 |
| 3 EGENKAPITAL | -89.379 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 51.957 |
| Anden gæld | 14.603.740 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 14.655.697 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | 14.655.697 |
| PASSIVER | 14.566.318 |
| | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |

NOTER

| | | 2016/17 |
|---|----------------------|---|
| 1 Skat af årets resultat (indtægt) | | |
| Beregnet skat af årets resultat..... | | 39.292 |
| | | <u>39.292</u> |
| Skat af årets resultat (indtægt) i alt..... | | <u>39.292</u> |
| | | Investerings- ejendomme |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| Tilgang i årets løb..... | | 13.847.568 |
| Kostpris 30. september 2017 | | 13.847.568 |
| | | <u>13.847.568</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | | <u>13.847.568</u> |
| Kontante ejendomsvurderinger pr. 1/10 2016 i alt | | <u>6.350.000</u> |
| Kostpris for ejendom hvor der ej foreligge ejendomsvurdering i alt.... | | <u>2.421.146</u> |
| | | Forslag til re- sultatdisponere- ring |
| 3 Egenkapital | Primo | Ultimo |
| Virksomhedskapital..... | 50.000 | 0 |
| Overført resultat | 0 | -139.379 |
| | <u>50.000</u> | <u>-139.379</u> |
| | <u>50.000</u> | <u>-89.379</u> |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr., der ligger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter. | | |