

# **PLT17 ApS**

Poul Møllers Vej 22  
5230 Odense M

Årsrapport  
23. november 2018 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/05/2020**

---

**Thomas Kildemoes**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

PLT17 ApS  
Poul Møllers Vej 22  
5230 Odense M

CVR-nr: 40062564  
Regnskabsår: 23/11/2018 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 23. november 2018 - 31. december 2019 for PLT17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 18/05/2020

## Direktion

Thomas Kildemoes

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabet fokuserer på at forbedre driften af selskabets investeringsejendomme gennem udvikling af ejendommene. Der forventes i de kommende år et forbedret resultat af selskabets drift.

Selskabet er omfattet af Selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer at selskabskapitalen reetableres ved egenindtjening.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

### Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

### Skat

Årets skat, som 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.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring.

Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af ejendomme”.

### **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.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 23. nov. 2018 - 31. dec. 2019

	Note	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>138.700</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>138.700</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-304.614
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-165.914</b>
Skat af årets resultat .....	2	18.501
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-147.413</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		-147.413
<b>I alt .....</b>		<b>-147.413</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.
Investeringsejendomme .....		9.115.683
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>9.115.683</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.115.683</b>
Udskudte skatteaktiver .....		18.501
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>18.501</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>18.501</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.134.184</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		-147.413
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-97.413</b>
Gæld til banker .....		5.279.921
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		16.843
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..	4	3.934.833
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.231.597</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.231.597</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.134.184</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

I posten indgår renter til SOM ApS med kr. 96.183. SOM ApS ejer 50% af selskabet.

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	-18.501
Regulering vedrørende tidligere år	0
	<b>-18.501</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	9.115.683
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.115.683</b>
Værdireguleringer primo	0
Årets værdiregulering	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.115.683</b>

Ejendommen består af eksisterende erhvervsjendomme, byggeretter og en investeringsejendom under opførsel. Eksisterende ejendomme, som udlejes, er målt til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret model. Ved beregningen er der anvendt 4,0% som afkast.

Investeringsejendom under opførsel er værdiansat på baggrund af ledelsens skøn. Dagsværdien er beregnet ud fra ejendommens skønnede handelsværdi i færdigbygget stand med fradrag af forventede færdiggørelsesomkostninger tillagt et risikotillæg.

Byggeretter, som kan sælges eller udnyttes til et fremtidigt byggeri på ejendommen i henhold til vedtaget lokalplan for området, er ligeledes målt til dagsværdi. Dagsværdifastsættelsen af byggeretter sker på grundlag af sammenlignelige handler i området, hvor ejendommen er beliggende.

#### **4. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring**

I posten indgår gæld til SOM ApS med kr. 3.896.183. SOM ApS ejer 50% af selskabet.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til banker ialt t.kr. 5.280 er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev på t.kr. 5.400 med pant i investeringsejendomme med bogført værdi på t.kr. 9.116.

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0