

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

# Pleth Holding ApS

c/o René Hermansen, Egernvej 22, 8643 Ans By

CVR-nr. 27 96 76 39

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30/5 2018

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9 - 10
Noter til årsrapporten	11 - 12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Pleth Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet for 2017 er ikke revideret. Direktionen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ans, den 27. maj 2018

**Direktion**

René Hermansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Pleth Holding ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Pleth Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 27. maj 2018

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor  
mne28747

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Pleth Holding ApS  
c/o René Hermansen  
Egernvej 22  
8643 Ans By

CVR-nr.: 27 96 76 39  
Hjemsteds-  
kommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

René Hermansen

### Revisor

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at eje anparter og aktier i datterselskaber samt investering i udlejnings-ejendomme.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændring i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalysen i note 1.

## Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 59.113 anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Pleth Holding ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret. Nettoomsætningen er ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med udlejningen samt vedligeholdelse på ejendommen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posten "Resultatandele i associerede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv henholdsvis negativ forskelsværdi (goodwill eller negativ goodwill).

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele henlægges ved overskudsdisponeringen til en "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen.



## Regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### Skyldig skat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>177.866</b>	<b>118.058</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>177.866</b>	<b>118.058</b>
Resultatandele i associerede virksomheder		-30.281	620
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-63.226	-58.170
<b>Resultat før skat</b>		<b>84.359</b>	<b>60.508</b>
Skat af årets resultat		-25.246	-15.093
<b>Årets resultat</b>		<b>59.113</b>	<b>45.415</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-8.473	620
Overført resultat		67.586	44.795
<b>Disponeret i alt</b>		<b>59.113</b>	<b>45.415</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017	2016
Investeringsejendomme	1	2.775.000	2.775.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.775.000</b>	<b>2.775.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		18.192	48.473
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>18.192</b>	<b>48.473</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.793.192</b>	<b>2.823.473</b>
Tilgodehavender fra salg		56.250	10.114
Andre tilgodehavender		4.440	512
Periodeafgrænsningsposter		7.516	0
Udskudt skatteaktiv		21	21
<b>Tilgodehavender</b>		<b>68.227</b>	<b>10.647</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.665</b>	<b>20.416</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.892</b>	<b>31.063</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.889.084</b>	<b>2.854.536</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017	2016
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	8.473
Overført resultat		563.226	495.640
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>688.226</b>	<b>629.113</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld		1.274.299	1.351.567
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>1.274.299</b>	<b>1.351.567</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		77.396	77.339
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.412
Selskabsskat		13.246	3.967
Mellemregning med anpartshaver		634.104	598.211
Anden gæld		201.813	191.927
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>926.559</b>	<b>873.856</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.200.858</b>	<b>2.225.423</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.889.084</b>	<b>2.854.536</b>
Medarbejderforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>
<b>1 Investeringsejendomme</b>	
Kostpris 1. januar	2.767.095
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>2.767.095</u>
Værdireguleringer 1. januar	7.905
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december	<u>7.905</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.775.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af sammenlignelige ejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelse af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Ejendomme 7,5 %

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkast-baserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2017 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned-/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	-318.095	2.449.000	-326.000
0,50%	-165.095	2.602.000	-173.000
<b>0,00%</b>	<b>7.905</b>	<b>2.775.000</b>	<b>0</b>
-0,50%	205.905	2.973.000	198.000
-1,00%	434.905	3.202.000	427.000

## Noter til årsrapporten

### 2 Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for nettoop- skrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	8.473	495.640	629.113
Årets resultat		-8.473	67.586	59.113
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>563.226</b>	<b>688.226</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

#### Prioritetsgæld

	2017	2016
Efter 5 år	962.430	1.040.346
Mellem 1 og 5 år	311.869	311.221
Langfristet del	1.274.299	1.351.567
Inden for 1 år	77.396	77.339
	<b>1.351.695</b>	<b>1.428.906</b>

### 4 Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret alene haft tilknyttet en direktion, der ikke har modtaget løn eller vederlag.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.352, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 2.775.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## René Hermansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-729278276935

IP: 92.246.19.162

2018-05-31 08:52:05Z

NEM ID 

## Jens Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:30359443

IP: 85.184.164.249

2018-05-31 11:58:56Z

NEM ID 

## René Hermansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-729278276935

IP: 78.156.103.172

2018-06-03 11:58:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GIIFY-LGEHE-83EW2-FEJYP-IQYWW-7EQ74

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>