

Ejendomsselskabet Plantorama A/S

CVR-nr. 31062640

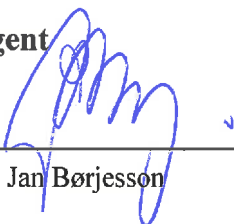
Skæring Skolevej 199B

8250 Egå

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.03.2016

Dirigent



Navn: Jan Børjesson

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Plantorama A/S
Skæring Skolevej 199B
8250 Egå

CVR-nr.: 31062640

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jan Børjesson, formand

Peter Vang Christensen

Søren Vang Christensen

Direktion

Peter Vang Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Plantorama 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 10.03.2016

Direktion



Peter Vang Christensen

Bestyrelse



Jan Børjesson
formand



Peter Vang Christensen



Søren Vang Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Plantorama A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Plantorama A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 10.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor


Henrik Brorsbøl Jakobsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har til formål at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt beslægtet virksomhed hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 459 t.kr. efter skat. Årets resultat er påvirket af en regnskabsmæssig gevinst ved salg af ejendommen i Viborg på 2.975 t.kr. før skat. Resultat i øvrigt udgør et underskud på 2.516 t.kr. efter skat, hvilket kan henføres til øgede renteomkostninger. Årets resultat anses for utilfredsstillende når det ses bort fra gevinst ved salg af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten 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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter ved udleje af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 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 og immaterielle anlægsaktiver.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger

40 år

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 proventet 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.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Andre driftsindtægter	1	14.112.501	29.227
Andre eksterne omkostninger		<u>81.548</u>	<u>-136</u>
Bruttoresultat		14.194.049	29.091
Af- og nedskrivninger		<u>-1.078.614</u>	<u>-1.278</u>
Driftsresultat		13.115.435	27.813
Andre finansielle indtægter		104.634	213
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-13.153.379</u>	<u>-15.073</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		66.690	12.953
Skat af ordinært resultat	3	<u>392.114</u>	<u>-3.560</u>
Årets resultat		<u>458.804</u>	<u>9.393</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>458.804</u>	<u>9.393</u>
		<u>458.804</u>	<u>9.393</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		222.501.314	260.980
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>10.997.382</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>233.498.696</u>	<u>260.980</u>
 Anlægsaktiver		 <u>233.498.696</u>	 <u>260.980</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 1.928.228	 0
Andre tilgodehavender		266.718	50
Periodeafgrænsningsposter		<u>263.865</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>2.458.811</u>	<u>50</u>
 Likvide beholdninger		 <u>404.045</u>	 <u>1.657</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.862.856</u>	 <u>1.707</u>
 Aktiver		 <u><u>236.361.552</u></u>	 <u><u>262.687</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>21.271.165</u>	<u>18.767</u>
Egenkapital		<u>22.271.165</u>	<u>19.767</u>
Udskudt skat	6	<u>14.066.626</u>	<u>14.637</u>
Hensatte forpligtelser		<u>14.066.626</u>	<u>14.637</u>
Gæld til realkreditinstitutter		76.845.719	102.755
Kreditinstitutter i øvrigt		<u>43.880.276</u>	<u>49.721</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>120.725.995</u>	<u>152.476</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	6.214.010	7.240
Kreditinstitutter i øvrigt		70.013.865	4.021
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.159.476	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	64.138
Skyldig selskabsskat		806.242	0
Anden gæld		<u>1.104.173</u>	<u>408</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>79.297.766</u>	<u>75.807</u>
Gældsforpligtelser		<u>200.023.761</u>	<u>228.283</u>
Passiver		<u>236.361.552</u>	<u>262.687</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	18.766.596	19.766.596
Værdireguleringer	0	2.045.765	2.045.765
Årets resultat	0	458.804	458.804
Egenkapital ultimo	1.000.000	21.271.165	22.271.165

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Andre driftsindtægter		
Huslejeindtægter	11.137.659	9.800
Avance ved salg af ejendom	2.974.842	19.427
	14.112.501	29.227
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.430.694	3.282
Renteomkostninger i øvrigt	11.548.263	11.760
Valutakursreguleringer	73.058	1
Øvrige finansielle omkostninger	101.364	30
	13.153.379	15.073
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	177.804	3.382
Ændring af udskudt skat	-335.891	857
Effekt af ændrede skattesatser	-234.027	-679
	-392.114	3.560
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver		Materielle
	Grunde og	anlægsakti-
	bygninger	ver under
	kr.	udførelse
		kr.
Kostpris primo	274.211.727	0
Tilgange	0	10.997.382
Afgange	-41.311.940	0
Kostpris ultimo	232.899.787	10.997.382
Af- og nedskrivninger primo	-13.231.350	0
Årets afskrivninger	-1.078.614	0
Tilbageførsel ved afgang	3.911.491	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-10.398.473	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	222.501.314	10.997.382

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	10.000	100,00	1.000.000
	10.000		1.000.000

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	500.000
Virksomhedskapital ultimo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	22.172.784	25.320
Fremførbare skattemæssige underskud	-8.106.158	-10.683
	14.066.626	14.637

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.850	1.632.033	76.845.719	64.614.417
Kreditinstitutter i øvrigt	4.390	4.581.977	43.880.276	34.784.412
	7.240	6.214.010	120.725.995	99.398.829

8. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk overfor bankgælden i visse søsterselskaber. Bankgælden der kautioneres for udgør 24.277 t.kr. pr. 31.12.2015.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med P. Vang Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 delvis solidarisk og delvis subsidiært for indkomstskatter mv. for det sambeskattede selskab og fra og med 01.07.2012 ligeledes delvis solidarisk og delvis subsidiært

Noter

for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for dette selskab. Den samlede nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for P. Vang Holding ApS.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 78.477 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme 233.498.696

Ejerpantebrev, nom. 85.930 t.kr. med sikkerhed i selskabets ejendomme ligger til sikkerhed for bankgæld.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Plantorama Holding A/S, Skæring Skolevej 199 B, 8250 Egå

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Ejendomsselskabet Plantorama A/S indgår i koncernregnskabet for Plantorama Holding A/S samt P. Vang Holding ApS