
Plantas Ejendoms Invest A/S

Grydhøjparken 12, 8381 Tilst

Årsrapport for 2018/19 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 33 76 43 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /10 2019

Morten Honoré
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Plantas Ejendoms Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. oktober 2019

Direktion

Michael Honoré

Bestyrelse

Morten Honoré
formand

Mads Møller Nielsen

Michael Honoré

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Plantas Ejendoms Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Plantas Ejendoms Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 8. oktober 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Nielsson

statsautoriseret revisor

mne15151

Selskabsoplysninger

Selskabet

Plantas Ejendoms Invest A/S
Grydhøjparken 12
8381 Tilst

CVR-nr.: 33 76 43 59
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Morten Honoré, formand
Mads Møller Nielsen
Michael Honoré

Direktion

Michael Honoré

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.356.358	2.143.427
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	659.737
Bruttofortjeneste		2.356.358	2.803.164
Finansielle omkostninger	3	-1.325.826	-1.132.188
Resultat før skat		1.030.532	1.670.976
Skat af årets resultat	4	-226.716	-354.496
Årets resultat		803.816	1.316.480

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	1.000.000	0
Overført resultat	-196.184	1.316.480
	803.816	1.316.480

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	5	53.150.000	53.150.000
Ejendomme under udførelse	6	2.731.544	0
Materielle anlægsaktiver		55.881.544	53.150.000
Anlægsaktiver		55.881.544	53.150.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.295.843	1.177.848
Andre tilgodehavender		399.766	0
Tilgodehavender		2.695.609	1.177.848
Likvide beholdninger		996	0
Omsætningsaktiver		2.696.605	1.177.848
Aktiver		58.578.149	54.327.848

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.216.533	2.412.717
Egenkapital		2.716.533	2.912.717
Hensættelse til udskudt skat		6.483.970	6.213.855
Hensatte forpligtelser		6.483.970	6.213.855
Gæld til realkreditinstitutter		15.074.976	16.036.035
Langfristede gældsforpligtelser	7	15.074.976	16.036.035
Gæld til realkreditinstitutter	7	962.329	967.996
Kreditinstitutter		0	1.256
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.101.586	27.721.174
Selskabsskat		237.255	116.020
Anden gæld		1.500	358.795
Kortfristede gældsforpligtelser		34.302.670	29.165.241
Gældsforpligtelser		49.377.646	45.201.276
Passiver		58.578.149	54.327.848
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	500.000	2.412.717	2.912.717
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	803.816	803.816
Egenkapital 30. juni	500.000	2.216.533	2.716.533

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere fast ejendom samt anden dermed forbunden virksomhed.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af ejendomme	0	659.737
	<u>0</u>	<u>659.737</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.158.131	778.137
Andre finansielle omkostninger	167.695	354.051
	<u>1.325.826</u>	<u>1.132.188</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-43.399	280.654
Årets udskudte skat	270.115	73.842
	<u>226.716</u>	<u>354.496</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	38.469.867
Kostpris 30. juni	38.469.867
Værdireguleringer 1. juli	14.680.133
Værdireguleringer 30. juni	14.680.133
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	53.150.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme er beliggende i Aarhus og Kolding.

For ejendomme der er anskaffet inden for de seneste 2 år anses anskaffelsessummen for at være lig med dagsværdien. Øvrige ejendomme er værdiansat til en beregnet dagsværdi.

Centrale forudsætninger i forbindelse med beregningen af dagsværdi for kontorejendomme er følgende: 1) Afkastningsgrad på 5,00% - 5,75%. 2) Gennemsnitlig leje pr. kvaratmeter på DKK 1.100 - DKK 1.150.

Centrale forudsætninger i forbindelse med beregning af dagsværdi for lager- og produktionsejendomme er følgende: 1) Afkastningsgrad på 7,5% - 8,00%. 2) Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på DKK 350 - DKK 400.

6 Materielle anlægsaktiver

	Ejendomme un- der udførelse DKK
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	2.731.544
Kostpris 30. juni	2.731.544
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	2.731.544

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.262.073	12.175.770
Mellem 1 og 5 år	<u>4.812.903</u>	<u>3.860.265</u>
Langfristet del	15.074.976	16.036.035
Inden for 1 år	<u>962.329</u>	<u>967.996</u>
	<u>16.037.305</u>	<u>17.004.031</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	55.881.544	53.150.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for bankgæld i selskabet samt i Plantas A/S er der deponeret skadeløsbreve i ejendommen.	14.000.000	14.000.000

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Plantas A/S, Flora Service Danmark A/S, Green+ A/S og Proflora A/S' bankmellemværender med Jyske Bank.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Michael Honoré Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs skatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

9 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Plantas Group A/S	Tilst

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Plantas Ejendoms Invest A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske datterselskaber i koncernen. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordning.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi, og regulering heraf posteres over resultatopgørelsen. Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af normalindtjeningsmodellen. Der er i forbindelse hermed bl.a. gjort forudsætninger om gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter samt afkastkrav. Det er endvidere forudsat, at de væsentligste omkostninger tilknyttet lejemålene afholdes af lejer. Forudsætningerne om gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter samt afkastkrav er baseret på anerkendte statistikker, der bl.a. tager højde for ejendommens beliggenhed, stand, type og bonitet.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra eksternt valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om centrale forudsætninger.

For ejendomme der er anskaffet inden for de seneste 2 år anses anskaffelsessummen for at være lig med dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.