

---

# ***Plantas Ejendoms Invest A/S***

Grydhøjparken 12, 8381 Tilst

## **Årsrapport for 2017/18** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 76 43 59

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/10 2018

Morten Honoré  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. oktober 2018

## 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 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Aarhus, den 24. oktober 2018

**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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.143.427</b>	<b>2.122.347</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	659.737	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.803.164</b>	<b>2.122.347</b>
Finansielle omkostninger	3	-1.132.188	-1.679.377
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.670.976</b>	<b>442.970</b>
Skat af årets resultat	4	-354.496	-97.453
<b>Årets resultat</b>		<b>1.316.480</b>	<b>345.517</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.316.480	345.517
		<b>1.316.480</b>	<b>345.517</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		53.150.000	53.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>53.150.000</b>	<b>53.150.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>53.150.000</b>	<b>53.150.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.177.848	343.750
Selskabsskat		0	382.283
Periodeafgrænsningsposter		0	24.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.177.848</b>	<b>750.033</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.177.848</b>	<b>750.033</b>
<b>Aktiver</b>		<b>54.327.848</b>	<b>53.900.033</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.412.717	1.096.237
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2.912.717</b>	<b>1.596.237</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.213.855	6.140.013
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.213.855</b>	<b>6.140.013</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.036.035	18.347.858
Kreditinstitutter		0	887.102
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>16.036.035</b>	<b>19.234.960</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	967.996	1.056.217
Kreditinstitutter	7	1.256	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.721.174	25.147.013
Selskabsskat		116.020	0
Anden gæld		358.795	725.593
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.165.241</b>	<b>26.928.823</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>45.201.276</b>	<b>46.163.783</b>
<b>Passiver</b>		<b>54.327.848</b>	<b>53.900.033</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Salg af ejendomme	659.737	0
	<b>659.737</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	778.137	948.904
Andre finansielle omkostninger	354.051	722.186
Kursreguleringer omkostninger	0	8.287
	<b>1.132.188</b>	<b>1.679.377</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	280.654	-164.634
Årets udskudte skat	73.842	262.087
	<b>354.496</b>	<b>97.453</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	39.618.403
Tilgang i årets løb	3.500.000
Afgang i årets løb	-4.648.536
Kostpris 30. juni	<u>38.469.867</u>
Værdireguleringer 1. juli	13.531.596
Årets værdireguleringer	1.148.537
Værdireguleringer 30. juni	<u>14.680.133</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>53.150.000</u></b>

### 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. kvadratmeter på DKK 1.100 - DKK 1.150.

Centrale forudsætninger i forbindelse med beregning af dagsværdi for lager- og produktionsejendomme er følgende: 1) Afkastningsgrad på 7,25% - 8,00%. 2) Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på DKK 350 - DKK 400.

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	1.096.237	1.596.237
Årets resultat	0	1.316.480	1.316.480
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>2.412.717</u></b>	<b><u>2.912.717</u></b>

# 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>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	12.175.770	14.734.917
Mellem 1 og 5 år	<u>3.860.265</u>	<u>3.612.941</u>
Langfristet del	16.036.035	18.347.858
Inden for 1 år	<u>967.996</u>	<u>1.056.217</u>
	<b><u>17.004.031</u></b>	<b><u>19.404.075</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>887.102</u>
Langfristet del	0	887.102
Inden for 1 år	<u>1.256</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.256</u></b>	<b><u>887.102</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	53.150.000	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, Flora Pack 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 2017/18 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 2017/18 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.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **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**

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 ansøgt inden for de seneste 2 år anses anskaffelsessummen for at være lig med dagsværdien.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

### Egenkapital

#### 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.

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.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 nominal værdi.