

---

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

Grydhøjparken 12, 8381 Tilst

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 76 43 59

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/9 2016

Morten Bondgaard Godsk  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. september 2016

## Direktion

Morten Bondgaard Godsk

## Bestyrelse

Michael Honoré  
formand

Mads Møller Nielsen

Morten Bondgaard Godsk

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Plantas Ejendoms Invest A/S

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Plantas Ejendoms Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 20. september 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Nielsson

statsautoriseret revisor

# 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**

Michael Honoré, formand  
Mads Møller Nielsen  
Morten Bondgaard Godsk

**Direktion**

Morten Bondgaard Godsk

**Revisor**

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 604.614 før skat, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.250.720.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.657.937</b>	<b>2.476.272</b>
Finansielle indtægter	1	35.379	221.846
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.088.702</u>	<u>-3.018.844</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>604.614</b>	<b>-320.726</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-132.072</u>	<u>138.491</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>472.542</u></b>	<b><u>-182.235</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>472.542</u>	<u>-182.235</u>
		<b><u>472.542</u></b>	<b><u>-182.235</u></b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		53.150.000	53.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<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		324.030	207.000
Andre tilgodehavender		0	760.000
Selskabsskat		634.593	402.152
Periodeafgrænsningsposter		24.000	24.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>982.623</b>	<b>1.393.152</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>982.623</b>	<b>1.393.152</b>
<b>Aktiver</b>		<b>54.132.623</b>	<b>54.543.152</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		750.720	278.178
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1.250.720</b>	<b>778.178</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.877.926	5.513.413
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.877.926</b>	<b>5.513.413</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.456.347	14.354.558
Kreditinstitutter		18.890.420	20.676.883
Anden gæld		280.000	560.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>32.626.767</b>	<b>35.591.441</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.336.000	1.480.000
Kreditinstitutter	6	1.530.000	440.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.649.242	9.883.694
Anden gæld	6	861.968	856.426
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.377.210</b>	<b>12.660.120</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>47.003.977</b>	<b>48.251.561</b>
<b>Passiver</b>		<b>54.132.623</b>	<b>54.543.152</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	8.280	0
Andre finansielle indtægter	<u>27.099</u>	<u>221.846</u>
	<b><u>35.379</u></b>	<b><u>221.846</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	416.976	747.392
Andre finansielle omkostninger	1.634.506	2.271.452
Kursreguleringer omkostninger	<u>37.220</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.088.702</u></b>	<b><u>3.018.844</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-217.649	-374.134
Årets udskudte skat	350.665	235.643
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-944</u>	<u>0</u>
	<b><u>132.072</u></b>	<b><u>-138.491</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	47.515.003
Kostpris 30. juni	47.515.003
Værdireguleringer 1. juli	5.634.997
Værdireguleringer 30. juni	5.634.997
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>53.150.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme er beliggende i Aarhus, Aalborg og Kolding.

Centrale forudsætninger i forbindelse med beregningen af dagsværdi for kontorejendomme er følgende: 1) Afkastningsgrad på 5,00% - 6,25%. 2) Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på DKK 850 - DKK 1.125.

Centrale forudsætninger i forbindelse med beregning af dagsværdi for lager- og produktionsejendomme er følgende: 1) Afkastningsgrad på 7,50% - 8,25%. 2) Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på DKK 325 - DKK 375.

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	278.178	778.178
Årets resultat	0	472.542	472.542
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>750.720</b>	<b>1.250.720</b>

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 6 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:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.112.346	8.336.434
Mellem 1 og 5 år	5.344.001	6.018.124
Langfristet del	13.456.347	14.354.558
Inden for 1 år	1.336.000	1.480.000
	<b>14.792.347</b>	<b>15.834.558</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	18.890.420	20.676.883
Langfristet del	18.890.420	20.676.883
Inden for 1 år	1.530.000	440.000
	<b>20.420.420</b>	<b>21.116.883</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	280.000	560.000
Langfristet del	280.000	560.000
Inden for 1 år	280.000	280.000
Øvrig kortfristet gæld	581.968	576.426
Kortfristet del	861.968	856.426
	<b>1.141.968</b>	<b>1.416.426</b>

# Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	53.150.000	53.150.000
---	------------	------------

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet samt i Plantas A/S er deponeret skadeløsbreve på nom. DKK 14.000.000 i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet samt bankgæld i Plantas A/S, Proflora A/S og Flora Service Danmark A/S er deponeret ejerpantebrev på nom. DKK 27.844.245 i ejendom.

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 administrationselskab 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter og ejerforhold

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Plantas Group A/S

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Michael Honoré Holding ApS.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Plantas Ejendoms Invest A/S for 2015/16 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, bortset fra omtalen nedenfor vedrørende finansielle gældsforpligtelser.

Årsregnskab for 2015/16 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

### Bruttofortjeneste

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



# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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.

## 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Regnskabspraksis

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 ejendomes beliggenhed, stand, type og bonitet.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern 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.

### 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

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

# Regnskabspraksis

## 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Tidligere er gældsforpligtelser relateret til erhvervelse af investeringsejendomme blevet indregnet til dagsværdi. I henhold til de gældende overgangsbestemmelser i årsregnskabsloven er den ændrede praksis ikke tilrettet i sammenligningstallene. Den ændrede praksis har haft en positiv indvirkning på resultatet og egenkapitalen på TDKK 420.