
Plantas Ejendoms Invest A/S

Grydhøjparken 12, 8381 Tilst

Årsrapport for 2019/20 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 33 76 43 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/8 2020

Morten Honoré
Dirigent



pwc

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

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. august 2020

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 14. august 2020

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	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.805.867	2.356.358
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0
Bruttofortjeneste		2.805.867	2.356.358
Finansielle omkostninger	2	-1.686.135	-1.325.826
Resultat før skat		1.119.732	1.030.532
Skat af årets resultat	3	-246.341	-226.716
Årets resultat		873.391	803.816

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	1.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	-2.126.609	-196.184
	873.391	803.816

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	4	61.332.528	53.150.000
Ejendomme under udførelse	5	0	2.731.544
Materielle anlægsaktiver		61.332.528	55.881.544
Anlægsaktiver		61.332.528	55.881.544
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.204.439	2.295.843
Andre tilgodehavender		66.996	399.766
Selskabsskat		139.176	0
Tilgodehavender		4.410.611	2.695.609
Likvide beholdninger		0	996
Omsætningsaktiver		4.410.611	2.696.605
Aktiver		65.743.139	58.578.149

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		89.924	2.216.533
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		3.589.924	2.716.533
Hensættelse til udskudt skat		6.826.088	6.483.970
Hensatte forpligtelser		6.826.088	6.483.970
Gæld til realkreditinstitutter		14.113.409	15.074.976
Langfristede gældsforpligtelser	6	14.113.409	15.074.976
Gæld til realkreditinstitutter	6	963.083	962.329
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.133.578	33.101.586
Selskabsskat		0	237.255
Anden gæld		109.180	1.500
Periodeafgrænsningsposter		7.877	0
Kortfristede gældsforpligtelser		41.213.718	34.302.670
Gældsforpligtelser		55.327.127	49.377.646
Passiver		65.743.139	58.578.149
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	500.000	2.216.533	0	2.716.533
Årets resultat	0	-2.126.609	3.000.000	873.391
Egenkapital 30. juni	500.000	89.924	3.000.000	3.589.924

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.514.927	1.158.131
Andre finansielle omkostninger	<u>171.208</u>	<u>167.695</u>
	<u>1.686.135</u>	<u>1.325.826</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-95.777	-43.399
Årets udskudte skat	<u>342.118</u>	<u>270.115</u>
	<u>246.341</u>	<u>226.716</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	38.469.867
Tilgang i årets løb	5.450.984
Overførsler i årets løb	2.731.544
Kostpris 30. juni	<u>46.652.395</u>
Værdireguleringer 1. juli	<u>14.680.133</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>14.680.133</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>61.332.528</u>

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 4,50 % - 5,75 %. 2) Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på DKK 1.100 - DKK 1.250.

Centrale forudsætninger i forbindelse med beregning af dagsværdi for lager- og produktionsejendomme er følgende: 1) Afkastningsgrad på 6,25 % - 7,75 %. 2) Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på DKK 350 - DKK 400.

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Ejendomme un- der udførelse
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	2.731.544
Overførsler i årets løb	<u>-2.731.544</u>
Kostpris 30. juni	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>

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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.301.299	10.262.073
Mellem 1 og 5 år	4.812.110	4.812.903
Langfristet del	<u>14.113.409</u>	<u>15.074.976</u>
Inden for 1 år	963.083	962.329
	<u>15.076.492</u>	<u>16.037.305</u>

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	61.332.528	55.881.544
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.

8 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Plantas Group A/S	Tilst

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Plantas Ejendoms Invest A/S for 2019/20 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 2019/20 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

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.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 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.

For ejendomme, der er ansøgt 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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 proventuet 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.