

---

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

Grydhøjparken 12, 8381 Tilst

## **Årsrapport for 2020/21** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 76 43 59

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
21/9 2021

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

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. september 2021

## Direktion

Lars Bay-Smidt  
adm. direktør

Morten Honoré  
direktør

## Bestyrelse

Michael Honoré  
formand

Klaus Skovsen

Claus Berner Nielsen

# 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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 21. september 2021

**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**

Michael Honoré, formand  
Klaus Skovsen  
Claus Berner Nielsen

**Direktion**

Lars Bay-Smidt  
Morten Honoré

**Revisor**

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>3.016.206</b>	<b>2.805.867</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.016.206</b>	<b>2.805.867</b>
Finansielle omkostninger	2	-1.117.325	-1.686.135
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.898.881</b>	<b>1.119.732</b>
Skat af årets resultat	3	-417.754	-246.341
<b>Årets resultat</b>		<b>1.481.127</b>	<b>873.391</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	3.000.000
Overført resultat		-18.873	-2.126.609
		<b>1.481.127</b>	<b>873.391</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		61.332.528	61.332.528
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>61.332.528</b>	<b>61.332.528</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>61.332.528</b>	<b>61.332.528</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.204.439
Andre tilgodehavender		0	66.996
Selskabsskat		0	139.176
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		5.824	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.824</b>	<b>4.410.611</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>239.938</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>245.762</b>	<b>4.410.611</b>
<b>Aktiver</b>		<b>61.578.290</b>	<b>65.743.139</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		71.051	89.924
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.071.051</b>	<b>3.589.924</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.180.438	6.826.088
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.180.438</b>	<b>6.826.088</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	14.113.409
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>0</b>	<b>14.113.409</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	963.083
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.876.197	40.133.578
Selskabsskat		63.404	0
Anden gæld		387.200	109.180
Periodeafgrænsningsposter		0	7.877
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>52.326.801</b>	<b>41.213.718</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>52.326.801</b>	<b>55.327.127</b>
<b>Passiver</b>		<b>61.578.290</b>	<b>65.743.139</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	89.924	3.000.000	3.589.924
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	-18.873	1.500.000	1.481.127
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>71.051</b>	<b>1.500.000</b>	<b>2.071.051</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	842.197	1.514.927
Andre finansielle omkostninger	<u>275.128</u>	<u>171.208</u>
	<b><u>1.117.325</u></b>	<b><u>1.686.135</u></b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	63.404	-95.777
Årets udskudte skat	<u>354.350</u>	<u>342.118</u>
	<b><u>417.754</u></b>	<b><u>246.341</u></b>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. juli	<u>46.652.395</u>
Kostpris 30. juni	<u>46.652.395</u>
Værdireguleringer 1. juli	<u>14.680.133</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>14.680.133</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>61.332.528</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### 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 5,25 % - 5,75 %. 2) Gennemsnitlig leje pr. kvaratmeter på DKK 1.100 - DKK 1.250.

Centrale forudsætninger i forbindelse med beregning af dagsværdi for lager- og produktionsejendomme er følgende: 1) Afkastningsgrad på 6,50 % - 7,75 %. 2) Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på DKK 350 - DKK 400.

## 5 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>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	9.301.299
Mellem 1 og 5 år	0	4.812.111
Langfristet del	<u>0</u>	<u>14.113.410</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>963.083</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>15.076.493</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>6 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	0	61.332.528
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.	0	14.000.000
Følgende aktiver er tinglyst:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 20.243/TDKK 20.243, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	61.332.528	61.332.528
Afgiftspantebreve på i alt TDKK 20.174/TDKK 1.634, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	61.332.528	61.332.528

## 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 selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Plantas Group A/S	Tilst

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Plantas Ejendoms Invest A/S for 2020/21 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 2020/21 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

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

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

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

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

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.

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.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Udbytte

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.

### 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 renteomkostning 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.

## **Noter til årsregnskabet**

### **8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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