

REMA 1000

REMA Etablering A/S

Marsalle 32, 8700 Horsens

Årsrapport 2023

CVR-nr. 20861606

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling, den
3. maj 2024

Henrik Burkal

Som dirigent

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 2023	9
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for REMA Etablering A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. maj 2024

Direktion

Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse

Henrik Burkal
Formand

Anders René Jensen

Torben Lennart Sørensen

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i REMA Etablering A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for REMA Etablering A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus C, den 3. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228

Steen Skorstengaard
statsaut. revisor
mne19709

Simon M. Laursen
statsaut. revisor
mne45894

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	REMA Etablering A/S
Adresse , postnr., by	Marsallé 32, 8700 Horsens
CVR-nr.	20861606
Stiftet	26. februar 1998
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	88 81 60 00
Bestyrelse	Henrik Burkal Anders René Jensen Torben Lennart Sørensen
Direktion	Jan Kvolbæk Poulsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C
Bankforbindelse	Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal.

tkr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Nettoomsætning	150.338	342.540	342.050	981.483	434.884
Bruttofortjeneste	-58.469	29.242	19.052	73.447	31.662
Resultat af primær drift	-77.281	15.435	6.605	62.442	20.806
Finansielle poster	-50.218	34.909	2.026	-7.163	-1.472
Resultat før skat	-127.509	50.343	8.630	55.279	19.420
Årets resultat	-96.608	52.067	10.542	43.598	15.556
Balance					
Anlægsaktiver	185.495	270.788	286.094	857.585	49.780
Omsætningsaktiver	1.508.565	1.344.713	1.143.354	1.440.269	1.153.554
Aktiver i alt	1.694.060	1.615.501	1.429.448	2.297.854	1.203.334
Investeringer mat. anlægsaktiver	0	0	0	0	529
Aktiekapital	10.205	10.205	10.205	10.205	10.205
Egenkapital inkl. foreslået udbytte	107.684	204.292	152.225	141.683	98.085
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.586.376	1.411.209	1.277.223	2.156.171	1.105.249
Passiver i alt	1.694.060	1.615.501	1.429.448	2.297.854	1.203.334
Nøgletal					
Overskudsgrad	-51,4%	4,5%	1,9%	6,4%	4,8%
Afkastningsgrad	-4,6%	1,0%	0,5%	2,7%	1,7%
Likviditetsgrad	95,1%	95,3%	89,5%	66,8%	104,4%
Soliditetsgrad	6,4%	12,6%	10,6%	6,2%	8,2%
Medarbejdere					
Gns. antal medarbejdere	14	13	14	14	14

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle nye og eksisterende REMA 1000 butikker.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

REMA Etablering har i 2023 udviklet og åbnet 5 nye REMA butikker og flyttet 2 butikker til mere tidssvarende placeringer. Efter en række år med et mindre antal nye butikker begynder selskabets mange udviklingsprojekter igen at udmønte sig i et højere antal åbninger.

Moderselskabet REMA 1000 Danmarks overtagelse af en større portefølje af tidligere ALDI butiksejendomme har i 2023 påvirket selskabets udviklingsaktiviteter, og der er lagt et omfattende arbejde i at afstemme igangværende aktiviteter med mulighederne i den nye portefølje.

Årets resultat udgør -96.608 t.kr., mod et overskud på 52.067 t.kr. sidste år.

Hvor 2022 var præget af væsentlige positive indtægter fra salg af ejendomme, er 2023 negativt påvirket af et højere renteniveau og stigende byggeomkostninger. Det højere renteniveau har medført en højere salgsyield og dermed lavere værdier på ejendomsporteføljen, og sammen med stigende byggeomkostninger har det nødvendiggjort væsentlige nedskrivninger af ejendomsporteføljen i 2023. Desuden har erhvervelsen af ALDI porteføljen påvirket værdien af et antal igangværende ejendomsudviklingsprojekter negativt.

Det højere renteniveau i 2023 har også medført forøgede koncerninterne rentekomkostninger. I tillæg har salgaktiviteterne i 2023 været meget begrænset.

I lyset af selskabets høje udviklingsaktivitetsniveau/balance, rentebilledet og det nuværende ejendomsmarked, anser selskabets ledelse resultatet som acceptabelt. Generelt er der fortsat tilfredshed med de fremtidige udviklingsmuligheder i ejendomsporteføljen.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 107.684.

Særlige risici

Selskabet er ikke eksponeret for særlige risici ud over, hvad der normalt forekommer indenfor ejendomsbranchen.

Finansielle risici

Selskabets primære finansieringskilde er træk på koncernens fælles cashpool, og selskabet har ingen større lånearrangementer. Selskabets gældsforpligtelser er optaget i danske kroner. Selskabet har ingen væsentlige valutarisici.

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici er begrænset, idet den primært knytter sig til selskabets tilgodehavender fra salg af ejendomme som normalt vedrører købsaftaler som er betinget af købers deponering af købesum, samt udlån som typisk er sikret via pant i ejendomsprojekt.

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende enkelt kunde eller samarbejdspartner.

Redegørelse for samfundsansvar

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99a

Selskabet er en integreret del af REMA 1000 Danmark koncernen. Der henvises til omtalen af samfundsansvar i årsrapporten for moderselskabet REMA 1000 Danmark A/S samt REMA 1000's redegørelse for samfundsansvar 2023, herunder relevante politikker som findes på <https://ansvarlighed.rema1000.dk/>.

Påvirkning af det eksterne miljø

REMA Etablering A/S forsøger løbende af mindske de miljømæssige belastninger, som er forbundet med selskabets aktiviteter i relation til udvikling af nye REMA 1000 butikker. Selskabet forsøger så vidt muligt at bygge energivenligt, herunder anvende energibesparende inventar i butikkerne. Alle nye butikker opføres med LED belysning, CO2 køleanlæg og i flere tilfælde etableres der også solceller på taget af butikkerne.

Ledelsesberetning

Selskabet har ikke en selvstændig miljø- og klimapolitik, men er en del af REMA 1000 Danmark koncernen, som har igangsat en række tiltag for at reducere koncernens energiforbrug og miljøpåvirkning.

Selskabets politik for data etik benytter undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 99d, stk. 3, hvor der henvises til, at oplysningerne fremgår af årsrapporten for REMA 1000 Danmark A/S, cvr nr. 17741519.

Redegørelse for kønsfordeling i ledelsen, jf. årsregnskabslovens § 99b

REMA Etablering A/S har 15 ansatte, hvoraf 40% er kvinder.

Bestyrelsen i REMA Etablering A/S består af 3 personer som alle er mænd, og målsætningen frem til 2025 om at der kommer en kvinde, svarende til en andel på 33% i bestyrelsen, er endnu ikke opfyldt, da der ikke er foretaget ændringer i bestyrelsen i indeværende regnskabsår.

Oversigt over kønsmæssig sammensætning af øverste ledelsesniveau

Øverste ledelsesorgan	2023	2024	2025	2026	2027
Samlet antal medlemmer	3				
Underrepræsenterede køn i pct.	0%				
Måltal i pct.	33%				
Årstal for opfyldelse af måltal	2025				

Der er i 2023 igangsat en proces med henblik på at identificere kompetente kandidater til bestyrelsen som i fremtiden kan understøtte mangfoldighed og mere ligelig kønsfordeling, og dette arbejde vil fortsætte i 2024.

Selskabets øvrige ledelse er defineret som personer med direkte reference til bestyrelsen, samt personer med ledelsesansvar som refererer direkte til direktionen.

Oversigt over kønsmæssig sammensætning af øvrige ledelsesniveau

Øverste ledelsesorgan	2023	2024	2025	2026	2027
Samlet antal medlemmer	2				
Underrepræsenterede køn i pct.	0%				

Selskabets øvrige ledelse består af 2 personer som begge er mænd. Selskabet er således undtaget for kravet om at opstille måltal og politik for de øvrige ledelseslag.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at selskabets aktiviteter vil medføre et resultat for 2024 i intervallet 5-15 mio. kr.

Årsregnskab 2023

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REMA Etablering A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i T.DKK.

I henhold til årsregnskabsloven § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, idet REMA Etablering A/S indgår i koncernregnskabet for REMA 1000 Danmark A/S, CVR-nr. 17741519, Horsens.

Koncernregnskabet kan rekvireres hos REMA 1000 Danmark A/S, Horsens.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til ÅRL § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, da modervirksomhedens pengestrømme indgår i den samlede pengestrømsopgørelse for koncernen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/ IAS 18.

Nettoomsætning i form af ejendomsprojekter indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført.

Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætning.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på ejendomsprojekter, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og ejendomme m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 2023

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives linicært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år
Bygninger	40 år

Grunde afskrives ikke.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Reitan AS' øvrige datterselskaber i Danmark. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelse af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maskimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentefillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige leasingkontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Årsregnskab 2023

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henhøres til.

Goodwill afskrives maksimalt over 20 år.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og den forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som primært består af fast ejendom under projektering, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte lønninger og andre eksterne omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede betalingsstrømme.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 2023

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger som ikke er omfattet af fælles cashpool med koncernforbundne selskaber, herunder REMA 1000 Danmark A/S, REMA 1000 AS og REMA 1000 Norge AS. Cash pool indgår i regnskabsposten tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder og/eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Beregning af nøgletal

Overskudsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Nettoomsætning
Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Aktiver i alt, ultimo
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristede gældsforpligtelser
Soliditetsgrad:	Egenkapital x 100 / Passiver i alt, ultimo

Årsregnskab 2023

Resultatopgørelse

	Note	2023 1.000 kr.	2022 1.000 kr.
Nettoomsætning	1	150.338	342.540
Vareforbrug		-194.338	-299.914
Eksterne omkostninger		<u>-14.469</u>	<u>-13.384</u>
Bruttofortjeneste		-58.469	29.242
Personaleomkostninger	2	-18.564	-13.501
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-248</u>	<u>-306</u>
Resultat af primær drift		-77.281	15.435
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.828	59.180
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-10	0
Finansielle indtægter	3	2.691	3.388
Finansielle omkostninger	4	<u>-66.737</u>	<u>-27.660</u>
Resultat før skat		-127.509	50.343
Skat af årets resultat	5	<u>30.901</u>	<u>1.724</u>
Årets resultat		<u>-96.608</u>	<u>52.067</u>
Forslag til resultatdisponering	12		

Årsregnskab 2023

Balance

	Note	31/12 2023 1.000 kr.	31/12 2022 1.000 kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	6	7.291	7.539
Driftsmateriel og inventar		120	120
		7.411	7.659
Materielle anlægsaktiver i alt			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	178.047	263.129
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	37	
		178.084	263.129
Finansielle anlægsaktiver i alt			
		185.495	270.788
Anlægsaktiver i alt			
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger			
Varebeholdninger		1.353.136	1.149.976
Varebeholdninger i alt			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.811	43.083
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		38.743	106.250
Andre tilgodehavender		22.596	29.169
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		15.472	0
Udskudt skatteaktiv	8	31.608	16.158
Periodeafgrænsningsposter	9	9.196	75
		155.426	194.735
Tilgodehavender i alt			
		3	2
Likvide beholdninger			
		1.508.565	1.344.713
Omsætningsaktiver i alt			
AKTIVER I ALT			
		1.694.060	1.615.501

Årsregnskab 2023

Balance

	Note	31/12 2023 1.000 kr.	31/12 2022 1.000 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital		10.205	10.205
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	6.768
Overført resultat		97.479	187.319
Egenkapital i alt		107.684	204.292
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetaling fra kunder		0	8.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.971	30.146
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	1.833
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.545.879	1.361.913
Deposita		3.509	3.567
Anden gæld		7.017	5.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.586.376	1.411.209
Gældsforpligtelser i alt		1.586.376	1.411.209
PASSIVER I ALT		1.694.060	1.615.501
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	10		
Nærtstående parter	11		

Årsregnskab 2023

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Selskabskapital	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	10.205	22.083	119.937	152.225
Årets resultat	0	-15.315	67.382	52.067
Egenkapital 31. december 2022	10.205	6.768	187.319	204.292

1.000 kr.

	Selskabskapital	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	10.205	6.768	187.319	204.292
Årets resultat	0	-6.768	-89.840	-96.608
Egenkapital 31. december 2023	10.205	0	97.479	107.684

Selskabskapitalen består af 10.205 aktier á 1.000 kr.

Årsregnskab 2023

Noter

Note 1 Segmentoplysninger

I henhold til årsregnskabslovens §96, stk. 1 er der ikke foretaget opdeling på segmenter, da virksomhedens aktiviteter kun er indenfor et segment.

Note 2 Personaleomkostninger

	2023 1.000 kr.	2022 1.000 kr.
Gager og lønninger	16.873	12.087
Pensioner	1.581	1.313
Andre omkostninger til social sikring	110	101
I alt	18.564	13.501
Gennemsnitligt antal medarbejdere	14	13

I henhold til årsregnskabslovens §98b, stk. 3 nr. 2 udelades angivelse af det samlede vederlag m.v. for regnskabsåret til medlemmer af ledelsen.

Note 3 Finansielle indtægter

	1.000 kr.	1.000 kr.
Renter tilknyttet virksomhed	1.986	2.885
Øvrige finansielle indtægter	705	503
I alt	2.691	3.388

Note 4 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttet virksomhed	66.661	27.596
Øvrige finansielle omkostninger	76	64
I alt	66.737	27.660

Note 5 Skat af årets resultat

der specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst	-15.450	6.103
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	26
Årets regulering af udskudt skat jf. note 9	-15.451	-7.853
I alt	-30.901	-1.724

Skat af årets resultat kan forklares således:
 Beregnet 22 % af årets resultat før skat:

	-28.052	11.075
Skatteeffekt af:		
Permanente afvigelser	-2.849	-12.825
Reg. skat vedr. tidligere år	0	26
I alt	-30.901	-1.724

Årsregnskab 2023

Noter

Note 6 Materielle anlægsaktiver

i 1.000 kr.

	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar
Kostpris 1. januar 2023	10.931	1.172
Kostpris 31. december 2023	10.931	1.172
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-3.392	-1.052
Årets afskrivninger	-248	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-3.640	-1.052
Regnskabsmæssigværdi 31. december 2023	7.291	120
Afskrives over	3 -10 år	3 -10 år

Note 7 Finansielle anlægsaktiver

i 1.000 kr.

	Kapitalandele tilknyttede virksomheder	Kapitalandele associeret virksomheder
Kostpris 1. januar 2023	256.362	0
Tilgang	0	47
Afgang	-7.101	0
Kostpris 31. december 2023	249.261	47
Værdiregulering 1. januar 2023	6.767	0
Afgang	-1.809	0
Årets resultat efter skat	13.828	-10
Modtaget udbytte	-90.000	0
Værdiregulering 31. december 2023	-71.214	-10
Regnskabsmæssigværdi 31. december 2023	178.047	37

Dattervirksomheder

1.000 kr.

Navn/hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi
Mustang Danmark A/S, Horsens	100,00 %	15.000	61.773	14.543	156.547
Uhrhøj ApS, Horsens	100,00 %	125	11.099	-2	11.099
RS Kolding A/S, Horsens	83,33 %	510	9.031	3.650	7.526
Rugkobbeltcentret A/S, Horsens	100,00 %	500	786	-397	786
Skovsø, Slagelse ApS, Horsens	100,00 %	1.000	1.144	-85	1.144
Thurø Have ApS, Horsens	100,00 %	1.000	945	-253	945
I alt			84.778	17.456	178.047

Årsregnskab 2023

Noter

Associerede virksomheder

1.000 kr.

Navn/hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi
Projekt Ans ApS, Horsens	33,33 %	140	110	-30	37
I alt			110	-30	37

Note 8 Udskudt skat	31/12 2023 1.000 kr.	31/12 2022 1.000 kr.
Udskudt skat		
Saldo 1. januar	-16.158	-8.304
Årets regulering af udskudte skatter via resultatopgørelsen	-15.450	-7.852
I alt	-31.608	-16.156

Udskudt skat er afsat med 22,0 %. Skatteaktiv indregnes idet det forventes anvendt i fremtidige regnskabsår.

Note 9 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte salgsomkostninger	8.949	0
Udviklingshonorar	150	0
Forsikring	0	75
Øvrige	97	0
I alt	9.196	75

Note 10 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.

Danske selskaber i den norske Reitan AS koncern hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i Danmark. REMA 1000 Danmark A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

REMA Etablering A/S indgår i koncernregnskabet for norske REMA 1000 AS. REMA 1000 AS indgik i oktober 2014 aftale om koncernkonto med Danske Bank A/S. Aftalen inkluderer en trækingsret på NOK 500 mio., hvoraf der pr. 31/12 2023 var trukket NOK 0 mio. Som deltager i koncernkontoordningen har REMA Etablering A/S afgivet selvskylderkaution overfor Danske Bank A/S som sikkerhed for REMA 1000 AS forpligtelser i henhold til koncernkontoaftalen.

REMA Etablering A/S havde et udestående på i alt -224,7 mio. kr. pr. 31/12 2023 på koncernkontoen.

REMA Etablering A/S havde et indestående på i alt 36,5 mio. kr. pr. 31/12 2023 på skødekonti.

Årsregnskab 2023

Noter

Huslejeforpligtelser

Selskabet har et lejemål pr. 31. december 2023. Den samlede huslejeforpligtelse udgør 19. t.kr., som vedrører koncernintern husleje.

Andre økonomiske forpligtelser

Leasingforpligtelser i øvrigt:

1.000 kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Leasingforpligtelser	<u>1.045</u>	<u>902</u>

Sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser overfor grundejerforeninger 461 t.kr.

Note 11 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

REMA 1000 Danmark A/S, Marsalle 32, 8700 Horsens

Transaktioner med nærtstående parter















I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Note 12 Forslag til resultatdisponering

	<u>2023</u> 1.000 kr.	<u>2022</u> 1.000 kr.
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-6.768	-15.315
Overført resultat	<u>-89.840</u>	<u>67.382</u>
I alt	<u>-96.608</u>	<u>52.067</u>

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

  Jan Kvolbæk Poulsen Direktion 869516b6-d211-493d-bc12-f2ba8e0205b0 2024-05-03 11:02:50Z	  Henrik Burkal Bestyrelse 1a85e9f0-2ab0-4d03-9a6e-c104e70c8347 2024-05-03 11:11:31Z
  Anders René Jensen Bestyrelse ac70df68-6d57-44c5-a8c6-92cfaedb0dcb 2024-05-03 15:51:59Z	  Torben Lennart Sørensen Bestyrelse e7141f2e-4968-41f0-9fef-9bf3bb8138bf 2024-05-05 12:21:47Z
  Steen Skorstengaard Statsautoriseret revisor 46c3b475-55f1-4e18-bb1d-e4a1d2024657 EY Godkendt Revisionspartnerselskab 2024-05-05 12:38:41Z	  Simon Møller Lund Laursen Statsautoriseret revisor 9effb632-1fa3-4df1-ad37-ac20a0d894b8 EY Godkendt Revisionspartnerselskab 2024-05-06 07:16:11Z
  Henrik Burkal Dirigent 1a85e9f0-2ab0-4d03-9a6e-c104e70c8347 2024-05-06 08:59:03Z	



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Documents in the transaction

REMA Etablering - årsrapport 2023 - FINAL-030524.pdf SHA256:
9e29a15aca6fab3b3ff405145274ab3034e2b9eee74c2101fd79dc1b3724d559

Addo Sign identification number: 2ba0b533-6598-467a-8200-7b5554c5de62d



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.