



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET REINHOLDT APS**  
**ÆRØVÆNGET 16, DREJENS, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. september 2019

---

Marianne Vogt Lock

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Reinholdt ApS Ærøvænget 16 Drejens 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 34 47 66 Stiftet: 23. februar 2007 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. maj 2018 - 30. april 2019
<b>Direktion</b>	Birgit Johnsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Ejendomsselskabet Reinholdt ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 4. september 2019

Direktion:

---

Birgit Johnsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Reinholdt ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Reinholdt ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 4. september 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10148

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>979.113</b>	<b>1.052</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.079.113</b>	<b>1.052</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	67
Andre finansielle omkostninger.....	1	-410.030	-846
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>669.083</b>	<b>273</b>
Skat af årets resultat.....	2	-125.198	-62
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>543.885</b>	<b>211</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		543.885	211
<b>I ALT</b> .....		<b>543.885</b>	<b>211</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		16.100.000	16.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	16.100.000	16.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.100.000</b>	<b>16.000</b>
Likvide beholdninger.....		95.925	49
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>95.925</b>	<b>49</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.195.925</b>	<b>16.049</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		2.217.402	1.673
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>2.342.402</b>	<b>1.798</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.860.206	3.972
Deposita.....		324.618	326
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.927.849	9.155
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>13.112.673</b>	<b>13.453</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	105.000	100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		597	0
Selskabsskat.....		125.198	62
Anden gæld.....		510.055	636
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>740.850</b>	<b>798</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>13.853.523</b>	<b>14.251</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.195.925</b>	<b>16.049</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	267.011	223			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	143.019	623			
	<b>410.030</b>	<b>846</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	125.198	62			
	<b>125.198</b>	<b>62</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Investerings- ejendomme			
Kostpris 1. maj 2018.....		28.251.555			
<b>Kostpris 30. april 2019.....</b>		<b>28.251.555</b>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2018.....		-12.251.555			
Årets værdireguleringer.....		100.000			
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2019.....</b>		<b>-12.151.555</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019.....</b>		<b>16.100.000</b>			
Der er tale om rækkehuse med individuel vurdering. Boligerne er beliggende i Lunderskov. Ejendommens dagsværdi fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering.					
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. maj 2018.....	125.000	1.673.517	1.798.517		
Forslag til resultatdisponering.....		543.885	543.885		
<b>Egenkapital 30. april 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.217.402</b>	<b>2.342.402</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>		
	30/4 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	3.965.206	105.000	3.460.000	4.071.975	100.000
Deposita.....	324.618	0	0	325.819	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	8.927.849	0	0	9.155.429	0
	<b>13.217.673</b>	<b>105.000</b>	<b>3.460.000</b>	<b>13.553.223</b>	<b>100.000</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Rosenholm, Kolding, Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.965 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 16,1 mio. kr.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017/18: 1)

Selskabets ansatte består alene af direktør der ikke aflønnes.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Reinholdt ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, ejendomme mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en ekstern vurdering eller alternativt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.