



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 2019 - 30. APRIL 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. juli 2020

Lars Vogt Johnsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Reinholdt ApS Ærøvænget 16 Drejens 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 34 47 66 Stiftet: 23. februar 2007 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. maj 2019 - 30. april 2020
Direktion	Marianne Vogt Lock
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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 27. juni 2020

Direktion:

Marianne Vogt Lock

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 2019 - 30. april 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 27. juni 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.116.537	979
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		400.000	100
DRIFTSRESULTAT		1.516.537	1.079
Andre finansielle omkostninger.....	1	-397.692	-410
RESULTAT FØR SKAT		1.118.845	669
Skat af årets resultat.....	2	-158.696	-125
ÅRETS RESULTAT		960.149	544
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		960.149	544
I ALT		960.149	544

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Investeringsejendomme.....		16.500.000	16.100
Materielle anlægsaktiver.....	3	16.500.000	16.100
ANLÆGSAKTIVER.....		16.500.000	16.100
Andre tilgodehavender.....		2.358	0
Tilgodehavender.....		2.358	0
Likvide beholdninger.....		23.981	96
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		26.339	96
AKTIVER.....		16.526.339	16.196
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		3.177.552	2.218
EGENKAPITAL.....	4	3.302.552	2.343
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.745.786	3.861
Deposita.....		329.768	325
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.296.896	8.926
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	12.372.450	13.112
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	110.000	105
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.056	1
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		158.696	125
Anden gæld.....		534.585	510
Kortfristede gældsforpligtelser.....		851.337	741
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.223.787	13.853
PASSIVER.....		16.526.339	16.196
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	255.018	267	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	142.674	143	
	397.692	410	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	158.696	125	
	158.696	125	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2019.....		28.251.555	
Kostpris 30. april 2020.....		28.251.555	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2019.....		-12.151.555	
Årets værdireguleringer.....		400.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2020.....		-11.751.555	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020.....		16.500.000	
<p>Der er tale om rækkehuse med individuel vurdering. Boligerne er beliggende i Lunderskov. Ejendommens dagsværdi fastlægges ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for alle ejendommene for de kommende 5 år vurderes, at udgøre 1.032 t.kr. pr. år, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 258 t.kr. samt en udlejningsprocent på 100%.</p> <p>Ved beregningen er der anvendt et afkast på 6,25% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed m.v. Afkastkravet afviger ikke fra det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.</p>			
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2019.....	125.000	2.217.403	2.342.403
Forslag til resultatdisponering.....		960.149	960.149
Egenkapital 30. april 2020.....	125.000	3.177.552	3.302.552

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/4 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.855.786	110.000	3.320.000	3.965.206	105.000	
Deposita.....	329.768	0	0	324.618	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	8.296.896	0	0	8.927.849	0	
	12.482.450	110.000	3.320.000	13.217.673	105.000	
 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, 3.856 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 16,5 mio. kr.						
 Medarbejderforhold						 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)						
Selskabets ansatte består alene af direktør der ikke aflønnes.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Reinholdt ApS for 2019/20 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.