



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 2022 - 30. APRIL 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. juni 2023

---

Marianne Vogt Lock

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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 2022 - 30. april 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Reinholdt ApS Ærøvænget 16 Drejens 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 34 47 66 Stiftet: 23. februar 2007 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
<b>Direktion</b>	Marianne Vogt Lock
<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 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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 30. maj 2023

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 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 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 30. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Schmidt  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45820

## 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	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.162.107</b>	<b>1.127</b>
Personaleomkostninger.....	1	-57.366	-40
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	100
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.204.741</b>	<b>1.187</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-307.684	-320
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>897.057</b>	<b>867</b>
Skat af årets resultat.....	3	-175.373	-169
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>721.684</b>	<b>698</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		721.684	698
<b>I ALT</b> .....		<b>721.684</b>	<b>698</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		16.500.000	16.400
Materielle anlægsaktiver.....	4	16.500.000	16.400
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.500.000</b>	<b>16.400</b>
Likvide beholdninger.....		676.353	283
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		676.353	283
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.176.353</b>	<b>16.683</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		4.815.132	4.093
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.940.132</b>	<b>4.218</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.617.912	3.733
Deposita.....		350.454	331
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.607.389	7.731
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>11.575.755</b>	<b>11.795</b>
Prioritetsgæld.....		116.000	115
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	23
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		175.373	169
Anden gæld.....		369.093	363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>660.466</b>	<b>670</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.236.221</b>	<b>12.465</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.176.353</b>	<b>16.683</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	125.000	4.093.448	4.218.448
Forslag til resultatdisponering.....		721.684	721.684
<b>Egenkapital 30. april 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.815.132</b>	<b>4.940.132</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	44.814	33	
Andre personaleomkostninger.....	12.552	7	
	<b>57.366</b>	<b>40</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	223.811	233	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	83.873	87	
	<b>307.684</b>	<b>320</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	175.373	169	
	<b>175.373</b>	<b>169</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2022.....		28.251.555	
<b>Kostpris 30. april 2023.....</b>		<b>28.251.555</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2022.....		-11.851.555	
Årets værdireguleringer.....		100.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2023.....</b>		<b>-11.751.555</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....</b>		<b>16.500.000</b>	

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.

Det gennemsnitlige driftsafkast for alle ejendommene for de kommende 5 år vurderes, at udgøre 1.070 t.kr. pr. år, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 268 t.kr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er der anvendt et afkast på 6,5% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed m.v. Afkastkravet afviger ikke fra det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	30/4 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.733.912	116.000	3.185.000	3.848.621
Deposita.....	350.454	0	350.454	331.079
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7.607.389	0	0	7.728.752
	<b>11.691.755</b>	<b>116.000</b>	<b>3.535.454</b>	<b>11.908.452</b>

**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, 3.734 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 16,5 mio. kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Reinholdt ApS for 2022/23 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

### Huslejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Personaleomkostninger

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

### 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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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 salgsomkostninger 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 nominal værdi.