

REMA 1000

REMA Logistikejendomme A/S

Marsalle 32 8700 Horsens

Årsrapport 2019


(7. Regnskabsår)

CVR-nr. 32347096

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling, den

24/4 2020

Henrik Burkal



Som dirigent

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 2019	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for REMA Logistikejendomme 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24/4 2020

Direktion



Torben Lennart Sørensen

Bestyrelse



Henrik Burkal
Formand



Ole Thomsen



Anders René Jensen

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i REMA Logistikejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for REMA Logistikejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 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.

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.
- 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.

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

Horsens, den 24. april 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228



Peter Klindt Eilertsen
statsautoriseret revisor
mne16625



Morten Klarskov Larsen
statsautoriseret revisor
mne32736

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

REMA Logistikejendomme A/S
Marsallé 32
8700 Horsens

CVR-nr.: 32347096
Stiftet: 20. december 2013
Hjemstedskommune: Horsens
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henrik Burkal (formand)
Anders René Jensen
Ole Thomsen

Direktion

Torben Lennart Sørensen

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
8700 Horsens

Bank

Danske Bank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse den 24/4 2020

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og drift af udlejningsejendom til brug for logistikvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 9.368 t.kr. mod 9.436 t.kr. sidste år.

Selskabets ledelse vurderer, at udviklingen i selskabets drift og resultat er tilfredsstillende.

Selskabet, der tidligere hed MA32 A/S, er i 2019 blevet fusioneret med Reitan Logistikejendom A/S, hvilket har medført en kapitalforhøjelse på 31.944 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør derfor 251.746 t.kr. pr. 31. december 2019.

Til bedømmelse af selskabets finansielle stilling henvises i øvrigt til årsregnskabet.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et positivt resultat for 2020 på niveau med 2019.

I 2020 forventes ny logistikterminal i Horsens opført og og ibrugtaget.

Begivenheder efter status

Der er ikke indtruffet begivenheder efter status, som har væsentlig indflydelse på regnskabslæseres vurdering af årsrapporten.

Årsregnskab 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REMA Logistikejendomme A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet for 2019 er aflagt i TDKK.

REMA Logistikejendomme 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Virksomhedssammenslutning

Selskabet er fusioneret med selskabet Reitan Logistikejendom A/S med virkning fra 1. januar 2019.

Sammenlægningen er gennemført ved anvendelse af "book-value"-metoden. Denne metode kræver ikke tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår.

Selskabet har indregnet de overtagne aktiver i Reitan Logistikejendom A/S til de regnskabsmæssige værdier.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning måles til dagsværdi af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Selskabets nettoomsætning oplyses ikke i henhold til undtagelsesbestemmelsen i § 32 i årsregnskabsloven.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og bygningsvedligeholdelse m.m.

Bruttofortjeneste

Selskabets bruttofortjeneste udgør årets nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 2019

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

REMA Logistikejendomme A/S indgår i en sambeskatning med moderselskabet REMA 1000 Danmark A/S samt øvrige danske selskaber i den norske Reitangruppen koncern. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen om omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10 - 50 år
-----------	------------

Bygninger afskrives under hensyntagen til skønnet restværdi. Grunde afskrives ikke.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivninger.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

Årsregnskab 2019

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede 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 rentekomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Årsregnskab 2019

Resultatopgørelse

	Note	2019 1.000 kr.	2018 1.000 kr.
Bruttofortjeneste		21.859	21.214
Personaleomkostninger	1	-36	-36
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-8.634	-8.014
Resultat af primær drift		13.189	13.164
Finansielle indtægter		0	217
Finansielle omkostninger		-1.178	-1.283
Resultat før skat		12.011	12.098
Skat af årets resultat	2	-2.643	-2.662
Årets resultat		9.368	9.436
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.368	9.436
I alt		9.368	9.436

Årsregnskab 2019

Balance

	Note	2019 1.000 kr.	2018 1.000 kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
	3		
Grunde og bygninger		303.373	273.415
Anlæg under opførelse		28.053	0
Materielle anlægsaktiver i alt		331.426	273.415
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		24.304	38.370
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		127	371
Andre tilgodehavender		5.283	0
Tilgodehavender i alt		29.714	38.741
Omsætningsaktiver i alt		29.714	38.741
AKTIVER I ALT		361.140	312.156

Årsregnskab 2019

Balance

	Note	2019 1.000 kr.	2018 1.000 kr.
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Selskabskapital		1.000	500
Overført resultat		250.746	209.577
Egenkapital i alt		251.746	210.077
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		28.370	26.489
Hensatte forpligtelser i alt		28.370	26.489
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Realkreditinstitut		50.266	57.882
Anden langfristede gældsforpligtelser		1.843	2.289
Langfristede gældsforpligtelser i alt		52.109	60.171
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		7.999	7.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	0
Gæld til tilknyttet virksomhed		8.292	6.253
Anden gæld		124	1.301
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		28.915	15.419
Gældsforpligtelser i alt		81.024	75.590
PASSIVER I ALT		361.140	312.156
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	6		
Nærtstående parter	7		

Årsregnskab 2019

Noter

	2019 1.000 kr.	2018 1.000 kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	36	36
I alt	36	36
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1

Note 2 Skat af årets resultat

der specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst	863	1.233
Årets skat af egenkapitalbevægelser	-101	-133
Årets regulering af udskudt skat	1.881	1.562
I alt	2.643	2.662

Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 22 % af årets resultat før skat	2.642	2.662
I alt	2.642	2.662
Effektiv skatteprocent	22,0%	22,0%

Note 3 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Anlæg under opførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2019	410.021	0	410.021
Fusion	31.942	0	31.942
Årets tilgang	6.651	28.053	34.704
Kostpris 31. december 2019	448.614	28.053	476.667
Afskrivninger 1. januar 2019	-136.607	0	-136.607
Årets afskrivninger	-8.634	0	-8.634
Afskrivninger 31. december 2019	-145.241	0	-145.241
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	303.373	28.053	331.426

Årsregnskab 2019

Noter

Note 4 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500	209.577	210.077
Årets resultat	0	9.368	9.368
Fusion	500	31.444	31.944
Værdireg. sikringsinstrumenter primo	0	2.097	2.097
Værdireg. sikringsinstrumenter, ultimo	0	-1.740	-1.740
Egenkapital 31. december 2019	1.000	250.746	251.746

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier á 1.000 kr.

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser	2019 1.000 kr.	2018 1.000 kr.
Af den langfristede gæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	20.489	28.700

Note 6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.

Der er i selskabets ejendomme tinglyst pantebrev for i alt 134.237 t.kr. Pantebrevene er til sikkerhed for selskabets mellemværende med Realkredit Danmark A/S. Den regnskabsmæssige værdi af de ejendomme, hvori der er tinglyst pant er 271.431 t.kr.

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

REMA Logistikejendomme 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 2019 var trukket NOK 0 mio. Som deltager i koncernkontoordningen har REMA Logistikejendomme A/S afgivet selvskylder kaution overfor Danske Bank A/S som sikkerhed for REMA 1000 AS forpligtelser i henhold til koncernkontoaftalen.

REMA Logistikejendomme A/S havde et indestående på i alt 24.304 t.kr. pr. 31/12 2019 på koncernkontoen.

Note 7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

REMA Etablering A/S, Marsalle 32, 8700 Horsens