

Gefionvej 12A, Kolding ApS

Marsalle 32, 8700 Horsens

Årsrapport 2018

(9. Regnskabsår)

CVR-nr. 32840930

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling, den
29. marts 2019

Jan Kvolbæk Poulsen

Som dirigent



Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	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 2018 for Gefionvej 12A, Kolding ApS.

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

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. marts 2019

Direktion



Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse



Henrik Burkal



Torben L. Sørensen



Anders René Jensen

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Gefionvej 12A, Kolding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gefionvej 12A, Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 forhold 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 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 til 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 29. marts 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Peter Klindt Eilertsen
statsautoriseret revisor
mne16625



Morten Klarskov Larsen
statsautoriseret revisor
mne32736

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Gefionvej 12A, Kolding ApS
Marsalle 32
8700 Horsens

Telefon: 88 81 60 00
CVR-nr.: 32840930
Stiftet: 31. marts 2010
Hjemsted: Horsens
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henrik Burkal
Anders René Jensen
Torben L. Sørensen

Direktion

Jan Kvolbæk Poulsen

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
8700 Horsens

Bank

Danske Bank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. marts 2019 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investeringer i fast ejendom og ejendomsprojekter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i 2018 opkøbt af REMA Butiksudvikling A/S. Selskabets ledelse har derfor valgt at følge koncernpraksis, hvorefter selskabets ejendom overgår fra anlægsaktiver til varebeholdninger.

Årets resultat udviser et overskud på 710 t.kr.

Selskabets ledelse vurderer at udviklingen i selskabets drift og resultat er som forventet.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2018 t.kr. 5.197.

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

Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer at sælge ejendommen i løbet af 2019.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gefionvej 12A, Kolding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte elementer fra klasse C.

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende investeringsejendomme. Tidligere har disse været indregnet som materielle anlægsaktiver. Fremover indregnes investeringsejendomme under varebeholdning. Herefter følger det koncernpraksis. Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2018 er aflagt i DKK.

Gefionvej 12A, Kolding ApS indgår i koncernregnskabet for REMA 1000 Danmark A/S, CVR-nr. 17741519, Horsens.

Koncernregnskabet kan rekvireres hos REMA 1000 Danmark A/S.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet, 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 ejendoms- og administrationsomkostninger mm.

Bruttofortjeneste

Selskabets bruttofortjeneste udgør årets omsætning og eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Gefionvej 12A, Kolding ApS er sambeskattet med 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 disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) samt under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsdagspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Nettoopskrivning af ejendomme overføres efter fradrag af udskudt skat til egenkapitalen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

Dagsværdi:

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages der udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktion- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdighierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Varebeholdninger

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

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

Tilgodehavender

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2018	2017
			1.000 kr.
Bruttofortjeneste		1.129.054	1.932
Finansielle omkostninger	1	-219.815	-152
Resultat før skat		909.239	1.780
Skat af årets resultat	2	-199.560	-391
Årets resultat		709.679	1.389
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		709.679	1.389
I alt		709.679	1.389

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	31/12 2018	31/12 2017 1.000 kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom		0	18.500
Materielle anlægsaktiver i alt		0	18.500
Anlægsaktiver i alt		0	18.500
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger			
Varebeholdninger		18.500.000	0
Varebeholdninger i alt		18.500.000	0
Likvide beholdninger		1.342.848	252
Omsætningsaktiver i alt		19.842.848	252
AKTIVER I ALT		19.842.848	18.752

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	31/12 2018	31/12 2017 1.000 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital	3	125.000	125
Overført resultat		5.072.480	4.363
Egenkapital i alt		5.197.480	4.488
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	6	1.447.313	1.313
Hensatte forpligtelser i alt		1.447.313	1.313
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		0	10.978
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	10.978
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	13
Skyldigt sambeskatningsbidrag		65.247	0
Gæld til tilknyttet virksomhed		13.049.386	1.960
Anden gæld		83.422	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.198.055	1.973
Gældsforpligtelser i alt		13.198.055	12.951
PASSIVER I ALT		19.842.848	18.752
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	4		
Nærtstående parter	5		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2018	2017
		1.000 kr.
Note 1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttet virksomhed	117.118	28
Øvrige finansielle omkostninger	<u>102.697</u>	<u>124</u>
I alt	<u>219.815</u>	<u>152</u>
Note 2 Skat af årets resultat		
der specificeres således:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	65.247	50
Regulering skat vedrørende tidligere år	-473	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>134.786</u>	<u>341</u>
I alt	<u>199.560</u>	<u>391</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 22 % af årets resultat før skat	200.033	391
Regulering skat vedrørende tidligere år	<u>-473</u>	<u>0</u>
I alt	<u>199.560</u>	<u>391</u>
Effektiv skatteprocent	<u>21,9%</u>	<u>22,0%</u>

Note 3 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	4.362.801	4.487.801
Årets resultat	<u>0</u>	<u>709.679</u>	<u>709.679</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>5.072.480</u>	<u>5.197.480</u>

Selskabskapitalen består af 125 aktier á 1.000 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Note 4 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.

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

Note 5 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

REMA Butiksudvikling A/S, Marsalle 32, 8700 Horsens