

Rejo Invest ApS

Ørstedesvej 15, 7100 Vejle
CVR-nr. 33 26 55 30

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.03.16

Tomas Kjær Andersen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Pengestrømsopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 20

Selskabet

Rejo Invest ApS
Ørstedesvej 15
7100 Vejle
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 33 26 55 30
Stiftet: 16. november 2010
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Tomas Kjær Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Rejo Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling, resultat og pengestrømme.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. februar 2016

Direktionen

Tomas Kjær Andersen

Til kapitalejeren i Rejo Invest ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Rejo Invest ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Helle Damsgaard Jensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra et forrentningskrav på 6-8 %, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse. Det vil dog altid være en konkret vurdering, og der hersker derfor en risiko omkring denne værdiansættelse. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 19.836.738 mod DKK 16.183.204 for perioden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 55.017.525. Selskabet har i årets løb anvendt t. DKK 4.881 på renovering og forbedring af ejendommene udover den løbende vedligeholdelse, der er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	12.279.220	8.321.776
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.640.294	16.550.448
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	182.469	-1.203.143
Resultat før finansielle poster	29.101.983	23.669.081
Andre finansielle indtægter	161.114	13.864
¹ Andre finansielle omkostninger	-3.768.532	-2.868.746
Finansielle poster i alt	-3.607.418	-2.854.882
Resultat før skat	25.494.565	20.814.199
² Skat af årets resultat	-5.657.827	-4.630.995
Årets resultat	19.836.738	16.183.204
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	98.400
Overført resultat	19.735.538	16.084.804
I alt	19.836.738	16.183.204

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	267.467.636	183.538.022
3	Materielle anlægsaktiver i alt	267.467.636	183.538.022
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.000.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.000.000	0
	Anlægsaktiver i alt	268.467.636	183.538.022
	Andre tilgodehavender	568.845	259.864
	Tilgodehavender i alt	568.845	259.864
	Likvide beholdninger	0	913.974
	Omsætningsaktiver i alt	568.845	1.173.838
	Aktiver i alt	269.036.481	184.711.860

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	54.836.325	35.100.787
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	98.400
5	Egenkapital i alt	55.017.525	35.279.187
	Hensættelser til udskudt skat	14.521.406	9.391.548
	Hensatte forpligtelser i alt	14.521.406	9.391.548
	Gæld til realkreditinstitutter	172.861.321	116.586.689
	Kreditinstitutter i øvrigt	12.531.524	7.639.464
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	185.392.845	124.226.153
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.104.724	7.556.599
	Gæld til kreditinstitutter	1.364.512	1.489.559
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.902.876	3.618.810
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
	Selskabsskat	756.324	610.883
	Anden gæld	2.946.269	2.509.121
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.104.705	15.814.972
	Gældsforpligtelser i alt	199.497.550	140.041.125
	Passiver i alt	269.036.481	184.711.860

7 Sikkerhedsstillelser

Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat	19.836.738	16.183.204
8 Reguleringer	-7.375.049	-9.064.571
Forskydning i driftskapital:		
Tilgodehavender	-308.982	-50.434
Anden driftsafledt gæld	437.148	44.650
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	12.589.855	7.112.849
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	161.114	13.864
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-3.768.532	-2.868.746
Betalt selskabsskat	-638.983	-41.482
Driftens pengestrømme	8.343.454	4.216.485
Køb af materielle anlægsaktiver	-67.289.320	-49.714.660
Salg af materielle anlægsaktiver	0	225.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.000.000	0
Investeringernes pengestrømme	-68.289.320	-49.489.660
Betalt udbytte	-98.400	-96.600
Optagelse af langfristede lån	59.870.000	48.668.944
Afdrag på langfristede lån	-614.661	-2.318.716
Finansieringens pengestrømme	59.156.939	46.253.628
Årets samlede pengestrømme	-788.927	980.453
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	-575.585	-1.556.038
Likvide beholdninger ved årets slutning	-1.364.512	-575.585
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	913.974
Kortfristet gæld til kreditinstitutter	-1.364.512	-1.489.559
I alt	-1.364.512	-575.585

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der indregnes til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhederne, med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Kapitalandele i dattervirksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger og deposita fra lejere

Modtagne forudbetalinger og deposita fra lejere omfatter beløb modtaget fra lejere forud for tidspunktet for indflytning i lejemålet.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kapitalejer samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	3.753.033	2.868.746
Valutakurstab	15.499	0
I alt	3.768.532	2.868.746

2. Skatter

Årets aktuelle skat	756.324	610.883
Årets udskudte skat	4.900.741	4.030.555
Regulering af tidligere års skat	762	-10.443
I alt	5.657.827	4.630.995

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	144.141.356
Tilgang i året	67.289.320
Kostpris pr. 31.12.15	211.430.676
Opskrivninger pr. 31.12.14	39.396.666
Opskrivninger i året	16.640.294
Opskrivninger pr. 31.12.15	56.036.960
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	267.467.636

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje ud fra nuværende lejekontrakter og en afkastprocent på 6-8. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilgang i året	1.000.000	0
Kostpris pr. 31.12.15	1.000.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	1.000.000	0

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Vejle Midtpunkt ApS, Vejle	100%	9.639.090	8.662.445

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	80.000	19.015.983	96.600
Betalt udbytte	0	0	-96.600
Forslag til resultatdisponering	0	16.084.804	98.400
Saldo pr. 31.12.14	80.000	35.100.787	98.400

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	80.000	35.100.787	98.400
Betalt udbytte	0	0	-98.400
Forslag til resultatdisponering	0	19.735.538	101.200
Saldo pr. 31.12.15	80.000	54.836.325	101.200

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	160	500

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	2.233.724	157.791.000	175.095.045	123.693.288
Kreditinstitutter i øvrigt	871.000	8.900.000	13.402.524	8.089.464
I alt	3.104.724	166.691.000	188.497.569	131.782.752

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 175.095 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 267.468.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 27.720, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 116.998. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

8. Reguleringer

Andre finansielle indtægter	-161.114	-13.864
Andre finansielle omkostninger	3.768.532	2.868.746
Skat af årets resultat	5.657.827	4.630.995
Øvrige reguleringer	-16.640.294	-16.550.448
I alt	-7.375.049	-9.064.571