

---

# ***Reimann Invest II ApS***

Lombjergevej 6, 5750 Ringe

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 35 25 22 66

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2018

Hans Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Reimann Invest II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 30. november 2018

## Direktion

Hans Jørgensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Reimann Invest II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Reimann Invest II ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Herning, den 30. november 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33257

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Reimann Invest II ApS  
Lombjergevej 6  
5750 Ringe

CVR-nr.: 35 25 22 66  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

### Direktion

Hans Jørgensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

### Pengeinstitut

Sparekassen Fyn  
Markedspladsen 15  
5600 Faaborg

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>246.573</b>	<b>163.114</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	4	-27.968	-48.501
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>218.605</b>	<b>114.613</b>
Finansielle omkostninger		-130.602	-133.917
<b>Resultat før skat</b>		<b>88.003</b>	<b>-19.304</b>
Skat af årets resultat	5	-3.388	12.735
<b>Årets resultat</b>		<b>84.615</b>	<b>-6.569</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		84.615	-6.569
		<b>84.615</b>	<b>-6.569</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsejendomme		3.138.200	3.602.674
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>3.138.200</b>	<b>3.602.674</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.138.200</b>	<b>3.602.674</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.560	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.440	20.000
Andre tilgodehavender		32.486	32.486
Selskabsskat		12.735	12.735
Periodeafgrænsningsposter		3.550	4.346
<b>Tilgodehavender</b>		<b>88.771</b>	<b>69.567</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>123.856</b>	<b>25.022</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>212.627</b>	<b>94.589</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.350.827</b>	<b>3.697.263</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-1.788.250	-1.872.866
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-1.708.250</b>	<b>-1.792.866</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.222.105	4.703.000
Selskabsskat		3.388	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>4.225.493</b>	<b>4.703.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	60.000	0
Kreditinstitutter		633.776	668.075
Modtagne forudbetalinger fra lejer		56.748	37.623
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.448	52.164
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.407	6.407
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		29.205	20.000
Selskabsskat	8	0	2.860
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>833.584</b>	<b>787.129</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.059.077</b>	<b>5.490.129</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.350.827</b>	<b>3.697.263</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen er opmærksom herpå og forventer at selskabskapitalen reetableres fra selskabets driftsaktiviteter. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at kreditinstituttet støtter op om selskabet med henblik på at afdække selskabets likviditetsbehov for det kommende år. Ledelsen har i skrivende stund igangværende forhandlinger med kreditinstituttet herom.

Det er ledelsens vurdering, at de fornødne kreditfaciliteter tilvejebringes fra kreditinstituttet, hvorfor selskabet i overensstemmelse hermed aflægges årsrapporten med fortsat drift for øje.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi.

Det er ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2017/18 udgør gennemsnitligt 8,0%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 8 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## 3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse samt køb, salg og udlejning af faste ejendomme samt handel med værdipapirer samt al anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
<b>4 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	-14.474	-48.501
Salg af ejendomme	-13.494	0
	<u><b>-27.968</b></u>	<u><b>-48.501</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.388	-12.735
	<u><b>3.388</b></u>	<u><b>-12.735</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	5.278.585
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-480.025
Kostpris 30. juni	<u>4.798.560</u>
Værdireguleringer 1. juli	-1.675.911
Årets værdireguleringer	-14.474
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	30.025
Værdireguleringer 30. juni	<u>-1.660.360</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>3.138.200</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2018 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 533. Fratrasket forventede omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 284 udgør ejendommenes forventede driftsafkast derfor netto TDKK 249.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, ligger på 8,0% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	7,5	8,0	8,5
Dagsværdi	3.349.728	3.138.200	2.951.800
Ændring i dagsværdi	211.528	0	-186.400

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	-1.872.865	-1.792.865
Årets resultat	0	84.615	84.615
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>-1.788.250</b>	<b>-1.708.250</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	4.222.105	4.703.000
Langfristet del	4.222.105	4.703.000
Inden for 1 år	60.000	0
	<u><b>4.282.105</b></u>	<u><b>4.703.000</b></u>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	3.388	0
Langfristet del	3.388	0
Inden for 1 år	0	2.860
	<u><b>3.388</b></u>	<u><b>2.860</b></u>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.138.200	3.602.674
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.450, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.138.200	3.602.674
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sol ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Reimann Invest II ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 30. juni 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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