

# **Reimann Invest II ApS**

**Lombjergevej 6, 5750 Ringe**

**CVR-nr. 35 25 22 66**

## **Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2020.

## **Indholdsfortegnelse**

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |                    |
| Ledelsespåtegning                               | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |                    |
| Selskabsoplysninger                             | 3                  |
| Ledelsesberetning                               | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5                  |
| Resultatopgørelse                               | 8                  |
| Balance   | 9                  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 11                 |
| Noter   | 12                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Reimann Invest II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 16. december 2020

### **Direktion**

Michael Hansen

Winni Carina Mehlby

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Reimann Invest II ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Reimann Invest II ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Odense, den 16. december 2020

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

**Kenneth Jørgensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Reimann Invest II ApS<br>Lombjergevej 6<br>5750 Ringe  |
|                        | CVR-nr.: 35 25 22 66   |
|                        | Hjemsted: Faaborg-Midtfyn  |
|                        | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni<br>7. regnskabsår  |
| <b>Direktion</b>       | Michael Hansen<br>Winni Carina Mehlby  |
| <b>Revisor</b>         | Revision & Råd<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Svendborgvej 83<br>5260 Odense S |
| <b>Modervirksomhed</b> | Sol ApS  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom, herunder køb, salg og udlejning heraf.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 8,03%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 3.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 278.025 kr. mod 175.938 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.096.374 kr. mod -153.687 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Reimann Invest II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **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 og for betalte acontoskatter.

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



Efter sambeskatningsreglerne hæfter Reimann Invest II ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

| <u>Note</u>                              | <u>2019/20</u>   | <u>2018/19</u>  |
|--|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>278.025</b>   | <b>175.938</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 964.481          | -210.259        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>1.242.506</b> | <b>-34.321</b>  |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -108.886         | -104.340        |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>1.133.620</b> | <b>-138.661</b> |
| 2 Skat af årets resultat                 | -37.246          | -15.026         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>1.096.374</b> | <b>-153.687</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |                 |
| Overføres til overført resultat          | 1.096.374        | 0               |
| Disponeret fra overført resultat         | 0                | -153.687        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>1.096.374</b> | <b>-153.687</b> |

## Balance 30. juni

---

| <b>Aktiver</b>                               |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note   | 2020             | 2019             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                  |                  |
| 3 Investeringsejendomme                      | 3.892.423        | 2.927.941        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | 3.892.423        | 2.927.941        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>3.892.423</b> | <b>2.927.941</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 0                | 11.526           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 178.723          | 54.175           |
| Andre tilgodehavender                        | 46.312           | 32.486           |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 1.408            | 4.039            |
| Tilgodehavender i alt                        | 226.443          | 102.226          |
| Likvide beholdninger                         | 3.041            | 0                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>229.484</b>   | <b>102.226</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>4.121.907</b> | <b>3.030.167</b> |

## Balance 30. juni

---

| <b>Passiver</b>                          |                  |                   |
|--|------------------|-------------------|
| Note                                     | 2020             | 2019              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                   |
| Virksomhedskapital                       | 80.000           | 80.000            |
| Overført resultat                        | -845.563         | -1.941.938        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-765.563</b>  | <b>-1.861.938</b> |
| <br>                                     |                  |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                   |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter         | 3.828.898        | 4.045.366         |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 3.828.898        | 4.045.366         |
| <br>                                     |                  |                   |
| Kortfristet del af langfristet gæld      | 216.426          | 177.000           |
| Gæld til pengeinstitutter                | 420.330          | 448.078           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 2.227            | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 260.234          | 69.441            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 4.000            | 6.407             |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 9.053            | 37.719            |
| Selskabsskat                             | 52.272           | 18.414            |
| Anden gæld                               | 94.030           | 89.680            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.058.572        | 846.739           |
| <br>                                     |                  |                   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>4.887.470</b> | <b>4.892.105</b>  |
| <br>                                     |                  |                   |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>4.121.907</b> | <b>3.030.167</b>  |

- 1 Usikkerhed om going concern
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>    |
|--|---------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. juli 2019                 | 80.000                          | -1.941.937                   | -1.861.937      |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                               | 1.096.374                    | 1.096.374       |
|  | <b>80.000</b>                   | <b>-845.563</b>              | <b>-765.563</b> |

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

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 aflægger årsrapporten med fortsat drift for øje.

|  | <u>2019/20</u>          | <u>2018/19</u>           |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>2. Skat af årets resultat</b>       |                         |                          |
| Skat af årets resultat                 | <u>37.246</u>           | <u>15.026</u>            |
|  | <b><u>37.246</u></b>    | <b><u>15.026</u></b>     |
|  | <u>30/6 2020</u>        | <u>30/6 2019</u>         |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>        |                         |                          |
| Kostpris primo                         | <u>4.798.561</u>        | <u>4.798.561</u>         |
| <b>Kostpris ultimo</b>                 | <b><u>4.798.561</u></b> | <b><u>4.798.561</u></b>  |
| Regulering til dagsværdi primo         | -1.870.619              | -1.660.360               |
| Årets regulering til dagsværdi         | <u>964.481</u>          | <u>-210.260</u>          |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b> | <b><u>-906.138</u></b>  | <b><u>-1.870.620</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>    | <b><u>3.892.423</u></b> | <b><u>2.927.941</u></b>  |

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Assens. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved markedsværdiansættelsen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,03%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,03%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

|  | Afkastkrav | Værdi af ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig værdi | Regulering       |
|--|------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|
| -0,50%                                   | 7,53%      | 4.144.725                   | 3.892.423             | 252.302          |
| Basis                                    | 8,03%      | 3.892.423                   | 3.892.423             | 0                |
| +0,50%                                   | 8,53%      | 3.669.707                   | 3.892.423             | -222.716         |
|  |            |                             | <u>30/6 2020</u>      | <u>30/6 2019</u> |
| <b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b> |            |                             |                       |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     |            |                             | 4.045.324             | 4.222.366        |
| Heraf forfalder inden for 1 år           |            |                             | <u>-216.426</u>       | <u>-177.000</u>  |
|  |            |                             | <b>3.828.898</b>      | <b>4.045.366</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  |            |                             | <u>2.859.317</u>      | <u>3.332.510</u> |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.045 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 3.892 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver ligeledes pant i ovenstående investeringsejendomme.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sol ApS, CVR-nr. 28 84 72 54 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.