



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S REMA 1000 HØJE TAASTRUP**  
**C/O BLUE CAPITAL A/S, MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**  
**10. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. marts 2024

---

Martin Kibsgaard Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Rema 1000 Høje Taastrup c/o Blue Capital A/S Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 39 17 58 Stiftet: 4. august 2014 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Morten Munk Friis, formand Anders Thorhauge Sandholm Jørgen Kragh
<b>Komplementar</b>	Rema 1000 Høje Taastrup Komplementar ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Rema 1000 Høje Taastrup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. marts 2024

Bestyrelse:

---

Morten Munk Friis  
Formand

---

Anders Thorhauge Sandholm

---

Jørgen Kragh

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejerne af K/S Rema 1000 Høje Taastrup*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Rema 1000 Høje Taastrup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 15. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Lindvig Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26846

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Høje Taastrup Boulevard 41, 2630 Taastrup.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Der henvises til noten "Investeringsejendomme", hvor effekten af en ændring i afkastkravet er belyst.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på 476 tkr.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på 1.112 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Egne kapitalandele

Selskabet ejer egne kapitalandele på nom. 490 tkr., svarende til 10% af indskudskapitalen.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.377.260</b>	<b>1.141</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		476.000	922
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.853.260</b>	<b>2.063</b>
Finansielle indtægter.....		168	0
Finansielle omkostninger.....	1	-265.119	-284
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.588.309</b>	<b>1.779</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.588.309	1.779
<b>I ALT</b> .....		<b>1.588.309</b>	<b>1.779</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		24.274.000	23.798
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>24.274.000</b>	<b>23.798</b>
Andre værdipapirer.....		19.930	27
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>19.930</b>	<b>27</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>24.293.930</b>	<b>23.825</b>
Andre tilgodehavender.....		15.474	46
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>15.474</b>	<b>46</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>15.474</b>	<b>46</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.309.404</b>	<b>23.871</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Egenkapital.....		4.900.000	4.900
Overført overskud.....		11.959.288	10.371
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>16.859.288</b>	<b>15.271</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.405.835	7.086
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>6.405.835</b>	<b>7.086</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		679.626	666
Gæld til pengeinstitutter.....		91.323	530
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		54.318	53
Anden gæld.....		219.014	265
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.044.281</b>	<b>1.514</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.450.116</b>	<b>8.600</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.309.404</b>	<b>23.871</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	4.900.000	10.370.979	15.270.979
Forslag til resultatdisponering.....		1.588.309	1.588.309
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>4.900.000</b>	<b>11.959.288</b>	<b>16.859.288</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	2.102	2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	263.017	282	
	<b>265.119</b>	<b>284</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		17.268.000	
<b>Kostpris 31. december 2023 .....</b>		<b>17.268.000</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		6.530.000	
Årets værdireguleringer.....		476.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>7.006.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>24.274.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, detail	
Dagsværdi 31. december 2023 .....		24.274.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		476.000	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen der er beliggende i Høje Taastrup omfatter detail. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelighedsperiode for lejer på 10,5 år med start i 2014. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ejendommen i Høje Taastrup er en butiksejendom på 951 m<sup>2</sup>. Ejendommen er 100% udlejet.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes at udgøre 1.456 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,00 % (uændret fra 2022), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 971 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 971 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.056 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.056 tkr.

#### Finansielle anlægsaktiver

3

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2023.....	26.443
Kostpris 31. december 2023.....	26.443
Andre reguleringer.....	-6.513
Værdireguleringer 31. december 2023.....	-6.513
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	19.930

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.085.461	679.626	3.844.518	7.751.958	
	<b>7.085.461</b>	<b>679.626</b>	<b>3.844.518</b>	<b>7.751.958</b>	

**Eventualposter mv.**

5

**Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

Der er ligeledes indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.085 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 24.274 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 91 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 8.163 tkr. der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 24.274 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen matr. nr. 67-E, ligger anden hæftelse på 200 tkr. til sikkerhed i ejendommen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Rema 1000 Høje Taastrup for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er noterede.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Skyldig skat og udskudt skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.