

## **Reform Ejendomme ApS**

Otto Busses Vej 5 A  
2450 København SV  
CVR-nr. 36909234

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Reform Ejendomme ApS  
Otto Busses Vej 5 A  
2450 København SV

CVR-nr.: 36909234  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

## Direktion

Jepp Christensen  
Michael Andersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Reform Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2019

### Direktion

Jeppe Christensen

Michael Andersen

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Reform Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Reform Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 31.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udøve virksomhed med henblik på udlejning samt administration af ejendomme, lager og showroom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 208 t.kr. mod et overskud på 198 t.kr. i 2017. Balancen udviser en egenkapital på 438 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>282.293</b>	<b>251.765</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(14.130)</u>	<u>(1.177)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>268.163</b>	<b>250.588</b>
Andre finansielle indtægter	2	2.841	154
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(128)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>270.876</b>	<b>250.742</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(62.683)</u>	<u>(52.338)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>208.193</u></b>	<b><u>198.404</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Overført resultat		<u>108.193</u>	<u>198.404</u>
		<b><u>208.193</u></b>	<b><u>198.404</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Indretning af lejede lokaler		55.343	69.473
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>55.343</b>	<b>69.473</b>
Deposita		202.500	202.500
Andre tilgodehavender		402.841	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>605.341</b>	<b>202.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>660.684</b>	<b>271.973</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		41.101	59.439
Andre tilgodehavender		0	44.936
Periodeafgrænsningsposter		13.419	14.289
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.520</b>	<b>118.664</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>179.643</b>	<b>356.216</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>234.163</b>	<b>474.880</b>
<b>Aktiver</b>		<b>894.847</b>	<b>746.853</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		288.158	179.965
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>100.000</u>	<u>20.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>438.158</u></b>	<b><u>249.965</u></b>
Udskudt skat		<u>3.000</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>3.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Deposita		105.000	153.750
Modtagne forudbetalinger fra kunder		66.180	93.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.859	57.410
Gæld til tilknyttede virksomheder		191.060	109.220
Skyldige sambeskatningsbidrag		59.683	74.008
Anden gæld		<u>22.907</u>	<u>9.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>453.689</u></b>	<b><u>496.888</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>453.689</u></b>	<b><u>496.888</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>894.847</u></b>	<b><u>746.853</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	179.965	20.000	249.965
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(20.000)	(20.000)
Årets resultat	0	108.193	100.000	208.193
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>288.158</b>	<b>100.000</b>	<b>438.158</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	14.130	1.177
	<b>14.130</b>	<b>1.177</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	2.841	0
Valutakursreguleringer	0	154
	<b>2.841</b>	<b>154</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	30	0
Valutakursreguleringer	98	0
	<b>128</b>	<b>0</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	59.683	0
Ændring af udskudt skat	3.000	52.338
	<b>62.683</b>	<b>52.338</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
Kostpris primo		70.650
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>70.650</b>
Af- og nedskrivninger primo		(1.177)
Årets afskrivninger		(14.130)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(15.307)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>55.343</b>

## Noter

	<b>Deposita kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	202.500	0
Tilgange	0	402.841
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>202.500</b>	<b>402.841</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>202.500</b>	<b>402.841</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>202.500</b>	<b>202.500</b>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Reform Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Husleje indregnes eksklusive moms i resultatopgørelsen under hensyntagen til fuld periodisering.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Indretning af lejede lokaler 5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.