

**REMA 1000**

**REMA Ejendom A/S**

Marsalle 32, 8700 Horsens

Årsrapport 2021

CVR-nr. 37315796

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling, den  
21. april 2022

**Henrik Burkal**

---

Som dirigent

## Indhold

---

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 2021	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Påtegninger

---

### Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for REMA Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21. april 2022

### Direktion

Jan Kvolbæk Poulsen

### Bestyrelse

Henrik Burkal  
Formand

Anders René Jensen

Torben Lennart Sørensen

## Påtegninger

---

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### Til kapitalejeren i REMA Ejendom A/S

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for REMA Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standard 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.

##### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Påtegninger

---

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### 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 revision 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 revisionen 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.

Horsens, den 21. april 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30700228

Morten Klarskov Larsen  
statsaut. revisor  
mne32736

Stefan Christiansen  
statsaut. revisor  
mne34146

## Ledelsesberetning

---

### Oplysninger om selskabet

Navn	REMA Ejendom A/S
Adresse , postnr., by	Marsallé 32, 8700 Horsens
CVR-nr.	37315796
Stiftet	18. december 2015
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	88 81 60 00
Bestyrelse	Henrik Burkal Anders René Jensen Torben Lennart Sørensen
Direktion	Jan Kvolbæk Poulsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Danske Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i andre selskaber samt foretage formueanbringelser, herunder investering i fast ejendom, samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 10.372 t.kr., mod et overskud på 221.329 t.kr. sidste år., og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 162.372 t.kr.

Selskabet har i 2020 afhændet samtlige datterselskaber.

Til bedømmelse af selskabets finansielle stilling henvises i øvrigt til årsregnskabet.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 2021

---

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REMA Ejendom A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Klasse B-virksomheder.

REMA Ejendom A/S indgår i koncernregnskabet for REMA 1000 Danmark A/S, CVR-nr. 17741519.

Koncernregnskabet kan rekvireres hos REMA 1000 Danmark A/S, Horsens.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er eksterne omkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger m.m.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Reitangruppens øvrige datterselskaber i Danmark. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.



## Årsregnskab 2021

---

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 2021

### Resultatopgørelse

	Note	2021 1.000 kr.	2020 1.000 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-26</b>	<b>-349</b>
Indtægter kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	213.770
Finansielle indtægter	1	13.345	16.944
Finansielle omkostninger	2	<u>-22</u>	<u>-6.813</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.297</b>	<b>223.552</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-2.925</u>	<u>-2.223</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>10.372</u></b>	<b><u>221.329</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	1.407.074
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-183.390
Overført resultat		<u>10.372</u>	<u>-1.002.355</u>
<b>I alt</b>		<b><u>10.372</u></b>	<b><u>221.329</u></b>

## Årsregnskab 2021

### Balance

	Note	31/12 2021 1.000 kr.	31/12 2020 1.000 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		220.393	1.627.038
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.940	252
Andre tilgodehavender		5	79
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>223.338</b>	<b>1.627.369</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>223.338</b>	<b>1.627.369</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>223.338</b>	<b>1.627.369</b>

## Årsregnskab 2021

### Balance

	Note	31/12 2021 1.000 kr.	31/12 2020 1.000 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		152.000	152.000
Overført resultat		10.372	1
Foreslået udbytte		0	1.407.074
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>162.372</b>	<b>1.559.075</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12	291
Gæld til tilknyttet virksomhed		60.954	17.991
Anden gæld		0	50.012
		<b>60.966</b>	<b>68.294</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>60.966</b>	<b>68.294</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>223.338</b>	<b>1.627.369</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	4		

## Årsregnskab 2021

### Noter

	2021	2020
<b>Note 1 Finansielle indtægter</b>	1.000 kr.	1.000 kr.
Renter tilknyttet virksomhed	13.339	16.943
Øvrige finansielle indtægter	<u>6</u>	<u>2</u>
<b>I alt</b>	<b><u>13.345</u></b>	<b><u>16.945</u></b>
 <b>Note 2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttet virksomhed	0	6.813
Øvrige finansielle omkostninger	<u>22</u>	<u>1</u>
<b>I alt</b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>6.814</u></b>
 <b>Note 3 Skat af årets resultat</b>		
Der specificeres således: Skat af årets skattepligtige indkomst	<u>2.925</u>	<u>2.223</u>
<b>I alt</b>	<b><u>2.925</u></b>	<b><u>2.223</u></b>
Skat af årets resultat kan forklares således: Beregnet 22,0 % af årets resultat før skat	2.925	49.181
Permanente afvigelser fra skatteregnskabet	<u>0</u>	<u>-46.958</u>
<b>I alt</b>	<b><u>2.925</u></b>	<b><u>2.223</u></b>

### Note 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Danske selskaber i den norske Reitangruppen koncern hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i Danmark. REMA 1000 Danmark A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

REMA Ejendom A/S indgår i koncernregnskabet for norske REMA 1000 AS. REMA 1000 AS indgik i oktober 2014 aftale om koncernkonto med Danske Bank A/S. Aftalen inkluderer en trækingsret på NOK 500 mio., hvoraf der pr. 31/12 2021 var trukket NOK 0 mio. Som deltager i koncernkontoordningen har REMA Ejendom A/S afgivet selvskylderkaution overfor Danske Bank A/S som sikkerhed for REMA 1000 AS forpligtelser i henhold til koncernkontoaftalen.

REMA Ejendom A/S havde et indestående på i alt 5,0 t.kr. pr. 31/12 2021 på koncernkontoen.