

## **Reenberg Ejendomme Aalborg ApS**

Strandvejen 140  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 38551027

## **Årsrapport 29.03.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.11.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Brian Reenberg

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Reenberg Ejendomme Aalborg ApS  
Strandvejen 140  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38551027

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 29.03.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Brian Renberg

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29.03.2017 - 30.06.2018 for Reenberg Ejendomme Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 29.03.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 05.11.2018

### Direktion

Brian Renberg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Reenberg Ejendomme Aalborg ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Reenberg Ejendomme Aalborg ApS for regnskabsåret 29.03.2017 - 30.06.2018, 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. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29.03.2017 - 30.06.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i årets løb indberettet en række momsindberetninger for sent, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 05.11.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34506

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i ejendomsudlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud på 97 t.kr. Der har været store omkostninger i forbindelse med opstart af selskab, hvorfor resultat vurderes for værende forventet.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabskapitalen forventes reetableret gennem fremtidig positiv drift.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>512.257</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(359.651)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>152.606</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(277.125)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(124.519)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>27.422</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(97.097)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(97.097)</u>
		<b><u>(97.097)</u></b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		32.703.350
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>57.167</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>32.760.517</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>32.760.517</u></b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		195.160
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		201.022
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.002</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>427.184</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>3.380.991</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>3.808.175</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>36.568.692</u></b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(97.097)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(47.097)</u></b>
Udskudt skat		<u>173.600</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>173.600</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.603.108
Bankgæld		4.200.000
Deposita		<u>1.056.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>16.859.108</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.265.961
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.216
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.070.097
Anden gæld		<u>1.219.807</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.583.081</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>36.442.189</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>36.568.692</u></b>
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

## Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	(97.097)	(97.097)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(97.097)</b>	<b>(47.097)</b>

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabskapitalen forventes reetableret gennem fremtidig positiv drift.

## Noter

	<b>2017/18</b>	
	<b>kr.</b>	
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	107.904	
Renteomkostninger i øvrigt	150.410	
Valutakursreguleringer	1.191	
Øvrige finansielle omkostninger	17.620	
	<b>277.125</b>	
	<b>2017/18</b>	
	<b>kr.</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	173.600	
Refusion i sambeskatning	(201.022)	
	<b>(27.422)</b>	
	<b>Grunde og</b>	<b>Andre</b>
	<b>bygninger</b>	<b>anlæg,</b>
	<b>kr.</b>	<b>drifts-</b>
		<b>materiel og</b>
		<b>inventar</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange	33.050.168	70.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.050.168</b>	<b>70.000</b>
Årets afskrivninger	(346.818)	(12.833)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(346.818)</b>	<b>(12.833)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.703.350</b>	<b>57.167</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	665.961	11.603.108	9.321.821
Bankgæld	600.000	4.200.000	1.800.000
Deposita	0	1.056.000	0
	<b>1.265.961</b>	<b>16.859.108</b>	<b>11.121.821</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Brian Reenberg 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.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000 t.kr. i ejendommen samt stillet garanti i Nordea Bank for 13.086 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.703 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for de øvrige selskaber i koncernen på op til 9.379.920 kr.

Bankgæld i de øvrige selskaber udgør pr. 30.06.2018 6.577.258 kr.

## 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 nedenstående regnskabspraksis:

### Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal i regnskabet.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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 moderselskabets og alle dets øvrige 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	15-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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