

ReTo Invest Herning ApS
Vinkelgade 19, 7400 Herning

CVR-nr. 38 71 56 31

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2019

Torben Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Pengestrømsopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for ReTo Invest Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. april 2019

Direktion

René Krøjgaard Knudsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i ReTo Invest Herning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ReTo Invest Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorer 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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.

Ringkøbing, den 8. april 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne23420

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | ReTo Invest Herning ApS Vinkelgade 19 7400 Herning |
| | CVR-nr.: 38 71 56 31 |
| | Stiftet: 14. juni 2017 |
| | Hjemsted: Herning |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår |
| Direktion | René Krøjgaard Knudsen |
| Revision | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing |
| Bankforbindelse | Jyske Bank |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af i at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2018 udgør et overskud på 230 tkr. mod et overskud i 2017 på 24 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er fortsat fastsat til anskaffelsessum, idet dele af ejendommen fortsat er under ombygning.

Selskabets egenkapital udgør ultimo regnskabsåret 1.254 tkr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ReTo Invest Herning 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | <u>1/1 - 31/12</u> <u>2018</u> | <u>14/6 - 31/12</u> <u>2017</u> |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| Bruttofortjeneste | 359.139 | 46.536 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -64.527 | -15.553 |
| Resultat før skat | 294.612 | 30.983 |
| 2 Skat af årets resultat | -64.900 | -7.018 |
| Årets resultat | 229.712 | 23.965 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 229.712 | 23.965 |
| Disponeret i alt | 229.712 | 23.965 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | <u>4.572.248</u> | <u>3.748.507</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.572.248</u> | <u>3.748.507</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>4.572.248</u> | <u>3.748.507</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>97.276</u> | <u>16.000</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>97.276</u> | <u>16.000</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>97.276</u> | <u>16.000</u> |
| | Aktiver i alt | <u>4.669.524</u> | <u>3.764.507</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| 4 | Virksomhedskapital | 250.000 | 250.000 |
| 5 | Overført resultat | 1.003.677 | 773.965 |
| | Egenkapital i alt | <u>1.253.677</u> | <u>1.023.965</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til pengeinstitutter | 3.012.137 | 2.325.761 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 22.166 | 127.403 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 161.631 | 125.347 |
| | Selskabsskat | 64.900 | 7.018 |
| | Anden gæld | 155.013 | 155.013 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.415.847</u> | <u>2.740.542</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>3.415.847</u> | <u>2.740.542</u> |
| | Passiver i alt | <u>4.669.524</u> | <u>3.764.507</u> |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | |
| 7 Eventualposter | | | |

Pengestrømsopgørelse

| <u>Note</u> | <u>1/1 - 31/12 2018</u> | <u>14/6 - 31/12 2017</u> |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Årets resultat | 229.712 | 23.965 |
| 8 Reguleringer | 129.427 | 22.571 |
| 9 Ændring i driftskapital | -150.229 | 391.763 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | 208.910 | 438.299 |
| Renteudbetalinger og lignende | -64.527 | -15.553 |
| Pengestrøm fra ordinær drift | 144.383 | 422.746 |
| Betalt selskabsskat | -7.018 | 0 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 137.365 | 422.746 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -823.741 | -3.748.507 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -823.741 | -3.748.507 |
| Ændring i likvider | -686.376 | -3.325.761 |
| Likvider 1. januar 2018 | -2.325.761 | 1.000.000 |
| Likvider 31. december 2018 | -3.012.137 | -2.325.761 |
| Likvider | | |
| Kortfristet gæld til pengeinstitutter | -3.012.137 | -2.325.761 |
| Likvider 31. december 2018 | -3.012.137 | -2.325.761 |

Noter

| | 1/1 - 31/12 2018 | 14/6 - 31/12 2017 |
|---|---------------------|----------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 64.527 | 15.553 |
| | 64.527 | 15.553 |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 64.900 | 7.018 |
| | 64.900 | 7.018 |
| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2018 | 3.748.507 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 823.741 | 3.748.507 |
| Kostpris 31. december 2018 | 4.572.248 | 3.748.507 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | 4.572.248 | 3.748.507 |
| <p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> | | |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018 | 250.000 | 250.000 |
| | 250.000 | 250.000 |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|---|-------------------------|-----------------------|
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2018 | 773.965 | 0 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 229.712 | 23.965 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | 750.000 |
| | <u>1.003.677</u> | <u>773.965</u> |
| | | |
| 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Ingen. | | |
| | | |
| 7. Eventualposter | | |
| Eventualforpligtelser | | |
| Ingen. | | |
| | <u>1/1 - 31/12</u> | <u>14/6 - 31/12</u> |
| | 2018 | 2017 |
| | | |
| 8. Reguleringer | | |
| Øvrige finansielle omkostninger | 64.527 | 15.553 |
| Skat af årets resultat | 64.900 | 7.018 |
| | <u>129.427</u> | <u>22.571</u> |
| | | |
| 9. Ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | -81.276 | -16.000 |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld | -68.953 | 407.763 |
| | <u>-150.229</u> | <u>391.763</u> |