

## Reinhard Ejendomme ApS

Næstvedvej 109  
4760 Vordingborg

CVR-nr. 42232335

## Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. marts 2022

---

Karsten Reinhard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. marts 2021 - 30. september 2021 for Reinhard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. marts 2021 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 14. marts 2022

**Direktion**

**Karsten Reinhard**

Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Reinhard Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Reinhard Ejendomme ApS for regnskabsåret 19. marts 2021 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. marts 2021 - 30. september 2021 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.

#### 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vordingborg, den 14. marts 2022

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 37121924

**Kim Christensen**

Registreret revisor

mne16181

medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Reinhard Ejendomme ApS Næstvedvej 109 4760 Vordingborg
CVR-nr.	42232335
Stiftelsesdato	19. marts 2021
Hjemsted	Vordingborg
Regnskabsår	19. marts 2021 - 30. september 2021
<b>Direktion</b>	Karsten Reinhard, Direktør
<b>Revisor</b>	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg
CVR-nr.	37121924
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank A/S Algade 52 4760 Vordingborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 19. marts 2021 - 30. september 2021 udviser et resultat på kr. 29.237, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en balancesum på kr. 1.954.446, og en egenkapital på kr. 69.237.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Reinhard Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2021 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger og amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>85.759</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-13.270
<b>Driftsresultat</b>		<b>72.489</b>
Finansielle omkostninger	1	-34.780
<b>Resultat før skat</b>		<b>37.709</b>
Skat af årets resultat	2	-8.472
<b>Årets resultat</b>		<b>29.237</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		29.237
<b>Resultatdisponering</b>		<b>29.237</b>

**Balance 30. september 2021**

	Note	<u>2021 kr.</u>
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	3	1.795.080
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.795.080</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.795.080</u>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		7.448
Andre tilgodehavender		94
Periodeafgrænsningsposter		13.300
<b>Tilgodehavender</b>		<u>20.842</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>138.524</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>159.366</u>
<b>Aktiver</b>		<u>1.954.446</u>

## Balance 30. september 2021

	Note	2021 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		29.237
<b>Egenkapital</b>		<b>69.237</b>
Hensættelser til udskudt skat		15.920
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.920</b>
Gæld til realkreditinstitutter		951.181
Gæld til banker		313.419
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.264.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.000
Gæld til banker		31.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.784
Gæld til tilknyttede virksomheder		372.349
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		38.156
Deposita		74.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>604.689</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.869.289</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.954.446</b>
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	

## Egenkapitaloppgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 19. marts 2021	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	29.237	29.237
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>29.237</b>	<b>69.237</b>

## Noter

	<u>2021</u>		
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder			9.649
Andre finansielle omkostninger			25.131
			<u>34.780</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat			-7.448
Regulering af udskudt skat			15.920
			<u>8.472</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer			1.808.350
<b>Kostpris ultimo</b>			<u>1.808.350</u>
Årets afskrivninger			-13.270
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<u>-13.270</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<u>1.795.080</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	951.181	47.000	795.000
Gæld til banker	313.419	31.000	195.000
	<u>1.264.600</u>	<u>78.000</u>	<u>990.000</u>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Karsten Reinhard Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.038 t.kr., er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 1.795 t.kr.

Der er til sikkerhed for alt mellemværende med Lollands Bank A/S deponeret ejerpantebrev på nom. 375 t.kr. i selskabets ejendom og stillet selvskyldnerkaution af Karsten Reinhard Holding ApS og af Karsten Reinhard. Mellemværendet udgør pr. 30. september 2021 en gæld netto på 226 t.kr.