

# **Reimann Invest ApS**

**Lombjergervej 6, 5750 Ringe**

**CVR-nr. 33 57 26 54**

## **Årsrapport**

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. december 2021.

---

Kirsten Skov Jørgensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Reimann Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 6. december 2021

### **Direktion**

Michael Hansen

Winni Carina Mehlby

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Reimann Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Reimann Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Odense, den 6. december 2021

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

**Kenneth Jørgensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Reimann Invest ApS Lombjergevej 6 5750 Ringe
	CVR-nr.: 33 57 26 54
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 10. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Michael Hansen Winni Carina Mehlby
<b>Revisor</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
<b>Modervirksomhed</b>	FPT Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom, herunder køb, salg og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 7,0%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 2.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 122.060 kr. mod 126.142 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 142.524 kr. mod 198.466 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Reimann Invest 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsjendomme 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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Reimann Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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, 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Øvrige gældsforpligtelse måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>122.060</b>	<b>126.142</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	115.646	112.265
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>237.706</b>	<b>238.407</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-12.492	-16.269
<b>Resultat før skat</b>	<b>225.214</b>	<b>222.138</b>
1 Skat af årets resultat	-82.690	-23.672
<b>Årets resultat</b>	<b>142.524</b>	<b>198.466</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	142.524	198.466
<b>Disponeret i alt</b>	<b>142.524</b>	<b>198.466</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	2.013.232	1.897.586
Materielle anlægsaktiver i alt	2.013.232	1.897.586
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.013.232</b>	<b>1.897.586</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	9.500
Andre tilgodehavender	0	24.039
Periodeafgrænsningsposter	2.257	2.218
Tilgodehavender i alt	2.257	35.757
Likvide beholdninger	165	2
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.422</b>	<b>35.759</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.015.654</b>	<b>1.933.345</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	458.571	316.047
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>538.571</b>	<b>396.047</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	58.600	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>58.600</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	159.905
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	159.905
Kortfristet del af langfristet gæld	0	71.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.645	9.040
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.190.987	641.653
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	187.219
Selskabsskat	47.762	44.000
Anden gæld	153.089	424.481
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.418.483	1.377.393
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.418.483</b>	<b>1.537.298</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.015.654</b>	<b>1.933.345</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	80.000	316.047	396.047
Årets overførte overskud eller underskud	0	142.524	142.524
	<b>80.000</b>	<b>458.571</b>	<b>538.571</b>

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	24.090	23.672
Årets regulering af udskudt skat	<u>58.600</u>	<u>0</u>
	<b><u>82.690</u></b>	<b><u>23.672</u></b>
	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>1.749.261</u>	<u>1.749.261</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.749.261</u></b>	<b><u>1.749.261</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	148.325	36.060
Årets regulering til dagsværdi	<u>115.646</u>	<u>112.265</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>263.971</u></b>	<b><u>148.325</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.013.232</u></b>	<b><u>1.897.586</u></b>

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Gislev. Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen består af 256 m<sup>2</sup>, der er fordelt på tre lejemål.

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,0%.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkastkrav	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,50%	6,5%	2.164.449	2.013.232	151.217
Basis	7,0%	2.013.232	2.013.232	0
+0,50%	7,5%	1.882.177	2.013.232	-131.055

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 1.200 t.kr. til sikkerhed for tredjemands gæld, der pr. 30. juni 2021 udgør 3.413 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FPT Holding ApS, CVR-nr. 33 49 98 33, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.