

REH Ejendomme A/S
CVR-nr. 73587018
Reesens Vej 2
6800 Varde

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.02.2016

Dirigent

Navn: Jesper Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014/15	10
Balance pr. 30.09.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

REH Ejendomme A/S

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr.: 73587018

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.10.2014 - 30.09.2015

Telefon: 70225933

Telefax: 70205933

Hjemmeside: www.reka.dk

E-mail: info@reka.dk

Bestyrelse

Erik Kristensen

Jesper Kristensen

Mikael Kristensen

Direktion

Jesper Kristensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015 for REH Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 02.02.2016

Direktion

Jesper Kristensen

Bestyrelse

Erik Kristensen

Jesper Kristensen

Mikael Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i REH Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for REH Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Esbjerg, den 02.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan T. Toustrup
statsautoriseret revisor

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets forretningsområde består i investering og udvikling af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har udvist et overskud på 1.607 t.kr. mod et overskud på 1.002 t.kr. i 2013/14, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme eller konstaterede handler for tilsvarende ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Anparter i kommanditselskaber måles til dagsværdi på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for handelsvarer omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Lån til finansiering af investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Bruttofortjeneste		100.877	779.645
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		26.233	(752.801)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		286.557	(196.035)
Personaleomkostninger	1	<u>(150.000)</u>	<u>(150.000)</u>
Driftsresultat		263.667	(319.191)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(26.808)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.856.282	1.575.479
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		69.770	265.748
Andre finansielle indtægter		155.267	283.118
Andre finansielle omkostninger		<u>(248.235)</u>	<u>(436.463)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.096.751	1.341.883
Skat af ordinært resultat	2	<u>(489.252)</u>	<u>(340.356)</u>
Årets resultat		<u>1.607.499</u>	<u>1.001.527</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.856.282	1.538.447
Øvrige lovpligtige reserver		(714.767)	(164.185)
Overført resultat		<u>465.984</u>	<u>(372.735)</u>
		<u>1.607.499</u>	<u>1.001.527</u>

Balance pr. 30.09.2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Investerings ejendomme		6.010.000	20.410.000
Materielle anlægsaktiver	3	6.010.000	20.410.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.436.729	2.570.447
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.631.824	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.293.558	1.439.621
Finansielle anlægsaktiver	4	10.362.111	4.010.068
Anlægsaktiver		16.372.111	24.420.068
Fremstillede varer og handelsvarer		2.590.800	2.806.700
Varebeholdninger		2.590.800	2.806.700
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		108.508	2.108.508
Andre tilgodehavender		158.896	287.866
Tilgodehavender		267.404	2.396.374
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.171.096	3.140.184
Værdipapirer og kapitalandele		2.171.096	3.140.184
Likvide beholdninger		2.142.893	2.047.863
Omsætningsaktiver		7.172.193	10.391.121
Aktiver		23.544.304	34.811.189

Balance pr. 30.09.2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Virksomhedskapital	5	5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.394.729	1.538.447
Øvrige lovpligtige reserver		607.740	1.322.507
Overført overskud eller underskud		1.974.590	1.508.606
Egenkapital		10.977.059	9.369.560
Udskudt skat	6	83.000	173.000
Hensatte forpligtelser		83.000	173.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.630.066	14.956.269
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.630.066	14.956.269
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	71.144	59.826
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	65.628
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.170.674	9.170.674
Skyldig selskabsskat		535.359	506.990
Anden gæld		77.002	509.242
Kortfristede gældsforpligtelser		9.854.179	10.312.360
Gældsforpligtelser		12.484.245	25.268.629
Passiver		23.544.304	34.811.189
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode kr.	Øvrige lov- pligtige re- server kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	1.538.447	1.322.507	1.508.606	9.369.560
Årets resultat	0	1.856.282	(714.767)	465.984	1.607.499
Egenkapital ultimo	5.000.000	3.394.729	607.740	1.974.590	10.977.059

Noter

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	150.000	150.000
	150.000	150.000
	2014/15 kr.	2013/14 kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	579.252	543.239
Ændring af udskudt skat	(90.000)	(216.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	117
Effekt af ændrede skattesatser	0	13.000
	489.252	340.356
		Investerings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		19.169.001
Afgange		(13.769.401)
Kostpris ultimo		5.399.600
Opskrivninger primo		1.240.999
Tilbageførsel ved afgange		(630.599)
Opskrivninger ultimo		610.400
Regnskabsmæssig værdi ultimo		6.010.000

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgodehaver hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
4. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.032.000	0	2.323.782
Tilgange	1.010.000	3.631.824	65.404
Kostpris ultimo	2.042.000	3.631.824	2.389.186
Opskrivninger primo	1.538.447	0	0
Andel af årets resultat	1.856.282	0	0
Opskrivninger ultimo	3.394.729	0	0
Nedskrivninger primo	0	0	(884.161)
Årets nedskrivninger	0	0	(104.434)
Andre reguleringer	0	0	(107.033)
Nedskrivninger ultimo	0	0	(1.095.628)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.436.729	3.631.824	1.293.558

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Associerede virksomheder:			
Komplementarselskabet af 5/12 2012 Århus ApS	Varde	ApS	20,00
Fredensborgparken P/S	Varde	P/S	20,00
Komplementarselskabet af 23.10.2015 ApS	Varde	ApS	20,00
Byudvikling Sjælland P/S	Varde	P/S	20,00

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	5.000	1.000,00	5.000.000
	5.000		5.000.000

Der er ikke udstedt aktiebrev. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

6. Udskudt skat

Udskudt skat hviler på materielle anlægsaktiver og gæld til realkreditinstitutter.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014/15 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2014/15 kr.
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	59.826	71.144	2.630.066	2.480.000
	59.826	71.144	2.630.066	2.480.000

8. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for restforpligtelse i Merchant Equity Fund-of-Funds K/S er deponeret bankkonto.

Indestående på bankkonto udgør 550 t.kr.

Restforpligtelse vedrørende Merchant Equity Fund-of-Funds K/S udgør 354 t.kr.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende installationer m.m.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.000 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforening er deponeret ejerpantebrev nom. 38 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.968 t.kr.

Kapitalandele i associeret virksomhed Fredenborgparken P/S er pantsat til sikkerhed for associeret virksomheds bankgæld.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 4.328 t.kr.

Noter

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

West Star Invest ApS, Varde

Misukri ApS, Varde

REKA Group Holding A/S, Varde