

**REIT ApS**  
**Vagtelvej 19**  
**8210 Aarhus V**

**CVR-nr. 32 77 20 99**

**Årsrapport for**  
**1. juli 2016 - 30. juni 2017**  
**(Selskabets 7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 3 /10 2017

**Dirigent**



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for REIT ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 3. oktober 2017

Direktion:

  
Søren Krarup

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i REIT ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for REIT ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

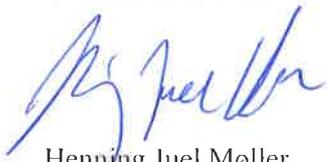
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus, den 3. oktober 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

**Selskabet:**

REIT ApS  
Vagtelvej 19  
8210 Aarhus V

CVR nr.: 32 77 20 99

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

**Direktion:**

Søren Krarup

**Tilknyttede virksomheder:**

REIT I ApS  
Ejerandel: 100 %  
Hjemsted: Aarhus V  
Årets resultat: 3.572.848  
Egenkapital: 3.622.848

-

REIT II ApS  
Ejerandel: 100 %  
Hjemsted: Aarhus V  
Årets resultat: 2.101.343  
Egenkapital: 2.151.343

-

REIT III ApS  
Ejerandel: 100 %  
Hjemsted: Aarhus V  
Årets resultat: 1.540.370  
Egenkapital: 1.590.370

-

REIT IV ApS  
Ejerandel: 100 %  
Hjemsted: Aarhus V  
Første regnskabsår: 17.01.2017 - 30.06.2018

**Associerede virksomheder:**

Artha Ejerlejligheder II P/S  
Ejerandel: 21,4 %  
Hjemsted: Holte  
Årets resultat: -2.164.549  
Egenkapital: 53.835.451

-

Mohab P/S  
Ejerandel: 50 %  
Hjemsted: Aarhus C  
Første regnskabsperiode: 07.10.2016 - 31.12.2017

**Revisor:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for REIT ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets 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.

### Gager og personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat efter fuld eliminerings af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

### Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i dattervirksomheder der indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-142.240</b>	<b>-275.838</b>
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>	<u>90.000</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-142.240</b>	<b>-365.838</b>
Resultat af kapitalinteresser	3	6.750.729	0
Finansielle indtægter	4	2.175.134	98.958.295
Finansielle omkostninger	5	<u>50.208</u>	<u>875.480</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.733.414</b>	<b>97.716.977</b>
Skat af årets resultat	6	<u>-1.511.872</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>10.245.286</b>	<b>97.716.977</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		10.245.286	97.716.977
Overført fra tidligere år		<u>78.831.590</u>	<u>101.114.613</u>
<b>Til disposition</b>		<b>89.076.876</b>	<b>198.831.590</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		714.561	0
Ekstraordinært udbytte		0	120.000.000
Overført til næste år		<u>88.362.315</u>	<u>78.831.590</u>
<b>I alt</b>		<b>89.076.876</b>	<b>198.831.590</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.414.561	100.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.811.168	12.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>19.225.729</b>	<b>12.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>19.225.729</b>	<b>12.100.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.052.169	28.251.606
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		502.847	0
Udskudt skatteaktiv		1.511.872	0
Andre tilgodehavender		743.660	743.930
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>52.810.548</b>	<b>28.995.536</b>
Likvide beholdninger		17.185.599	37.876.054
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>17.185.599</b>	<b>37.876.054</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>69.996.147</b>	<b>66.871.590</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>89.221.876</b>	<b>78.971.590</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	714.561	0
Overført overskud	7	<u>88.362.315</u>	<u>78.831.590</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>89.201.876</u></b>	<b><u>78.956.590</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>20.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>20.000</u></b>	<b><u>15.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>20.000</u></b>	<b><u>15.000</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>89.221.876</u></b>	<b><u>78.971.590</u></b>
Eventualposter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

### 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at virke som holdingselskab og derved at besidde kapitalandele samt hermed beslægtede aktiviteter.

2	Personaleomkostninger	2016/17	2015/16
	Gager og lønninger	0	90.000
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>90.000</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 0, sidste år 0.

3	Resultat af kapitalinteresser	2016/17	2015/16
	Andel af resultat fra tilknyttede virksomheder	7.214.561	0
	Andel af resultat fra associerede virksomheder	-463.832	0
	<b>Resultat af kapitalinteresser i alt</b>	<b>6.750.729</b>	<b>0</b>

4	Finansielle indtægter	2016/17	2015/16
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	2.172.273	858.286
	Finansielle indtægter associerede virksomheder	2.847	0
	Øvrige finansielle indtægter	14	98.100.009
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.175.134</b>	<b>98.958.295</b>

5	Finansielle omkostninger	2016/17	2015/16
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	234.048
	Øvrige finansielle omkostninger	50.208	641.432
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>50.208</b>	<b>875.480</b>

## Noter til årsrapporten

<b>6</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	-1.511.872	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-1.511.872</b>	<b>0</b>

<b>7</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for opskrivning</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	Saldo primo	125.000	0	78.831.590	78.956.590
	Årets resultat	0	714.561	9.530.725	10.245.286
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>714.561</b>	<b>88.362.315</b>	<b>89.201.876</b>

### 8 Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne REIT I ApS, REIT II ApS, REIT III ApS og REIT IV ApS.

Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskaberne for koncernens skatter inden for sambeskatningskredsen.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for gæld i alle datterselskaber samt for gæld i MoHab P/S.