

# ARH Ejendomsinvest ApS

Skaglen 6, 8800 Viborg  
CVR-nr. 35 24 68 78

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.06.19

Anders Resen Holm  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

---

---

**Selskabet**

---

ARH Ejendomsinvest ApS  
Skaglen 6  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 35 24 68 78  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Anders Resen Holm

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for ARH Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24. juni 2019

**Direktionen**

Anders Resen Holm

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i ARH Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ARH Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 24. juni 2019

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29497

Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>42.310</b>	<b>-139.191</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.837	-824
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>45.147</b>	<b>-140.015</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	167.922	520.265
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>213.069</b>	<b>380.250</b>
2 Finansielle indtægter	2.990	19.852
Finansielle omkostninger	-183.482	-110.213
<b>Resultat før skat</b>	<b>32.577</b>	<b>289.889</b>
Skat af årets resultat	-7.167	-63.776
<b>Årets resultat</b>	<b>25.410</b>	<b>226.113</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	25.410	226.113
<b>I alt</b>	<b>25.410</b>	<b>226.113</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	712.213	705.036
	Investeringsjendomme	2.800.000	2.600.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.856.911	2.197.310
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.369.124</b>	<b>5.502.346</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.369.124</b>	<b>5.502.346</b>
	Varer under fremstilling	868.019	794.513
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>868.019</b>	<b>794.513</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	432.259	139.439
	Tilgodehavende selskabsskat	0	58.748
	Andre tilgodehavender	0	26.964
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>432.259</b>	<b>225.151</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>22.571</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.300.278</b>	<b>1.042.235</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.669.402</b>	<b>6.544.581</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	461.880	436.470
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>541.880</b>	<b>516.470</b>
	Hensættelser til udskudt skat	116.857	109.690
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>116.857</b>	<b>109.690</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.643.241	4.962.187
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.643.241</b>	<b>4.962.187</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	30.000	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.340.225	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	348.363	44.141
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	424.342
	Anden gæld	648.836	487.751
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.367.424</b>	<b>956.234</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.010.665</b>	<b>5.918.421</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.669.402</b>	<b>6.544.581</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	80.000	210.357
Forslag til resultatdisponering	0	226.113
Saldo pr. 31.12.17	80.000	436.470
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	80.000	436.470
Forslag til resultatdisponering	0	25.410
Saldo pr. 31.12.18	80.000	461.880

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opkøb af ejendomme, renovering af disse, udlejning og videresalg heraf.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	2.990	5.125
Øvrige finansielle indtægter	0	14.727
I alt	2.990	19.852

## 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.18	705.860	2.767.922	2.197.310
Tilgang i året	10.000	32.078	659.601
Kostpris pr. 31.12.18	715.860	2.800.000	2.856.911
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-824	0	0
Afskrivninger i året	-2.823	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-3.647	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	712.213	2.800.000	2.856.911

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	30.000	3.173.241	4.673.241	4.962.187
I alt	30.000	3.173.241	4.673.241	4.962.187

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet ARH-Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant for nom. t.DKK 5.163 i investeringsejendomme, varebeholdninger og grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.294.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.350, der giver pant i enkelte investeringsejendomme, samt grunde og bygninger. med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.900. Der er givet underpant i ejerpantebrevene til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	80

Grunde afskrives ikke.

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.



**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.