

**ARH EJENDOMSINVEST ApS**

Skaglen 6

8800 Viborg

CVR-nummer 35246878

**Årsrapport**

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. juli 2021.

---

Anders Resen holm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

ARH EJENDOMSINVEST ApS  
Skaglen 6  
8800 Viborg

Hjemstedskommune: Viborg  
CVR-nummer: 35246878  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Anders Resen Holm

### Revisor

Dansk Revision Viborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Agerlandsvej 16  
8800 Viborg

Kontaktperson:  
Per Tange

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for ARH EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Viborg, 3. juli 2021

**Direktionen:**

Anders Resen Holm

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i ARH EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ARH EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 3. juli 2021

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange  
Partner, Registreret revisor  
mne1547

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været, at opkøbe ejendomme, renovering af disse, udlejning og videresalg heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2020	2019
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>838.296</b>	<b>881</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-2.823	-3
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>835.473</b>	<b>878</b>
1	Finansielle indtægter	21.326	18
	Finansielle omkostninger	-230.353	-172
	<b>Resultat før skat</b>	<b>626.446</b>	<b>724</b>
2	Skat af årets resultat	-147.513	-155
	<b>Årets resultat</b>	<b>478.933</b>	<b>569</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	478.933	569
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>478.933</b>	<b>569</b>
3	Antal beskæftigede		

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
4	Grunde og bygninger	696.567	699
5	Investeringsjendomme	5.256.050	4.200
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.952.617</b>	<b>4.899</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	468.552	849
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>468.552</b>	<b>849</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.421.169</b>	<b>5.748</b>
	Varer under fremstilling	0	808
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>0</b>	<b>808</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2
	Andre tilgodehavender	3.996.000	245
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.996.000</b>	<b>247</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.996.000</b>	<b>1.055</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.417.169</b>	<b>6.803</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
7	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	1.510.141	1.031
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.590.141</b>	<b>1.111</b>
	Hensættelser til udskudt skat	274.297	267
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>274.297</b>	<b>267</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.750.000	4.313
	Kreditinstitutter	125.421	237
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.875.421</b>	<b>4.550</b>
	Kreditinstitutter	2.570.705	73
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	108.176	90
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.575	20
	Selskabsskat	140.555	8
	Anden gæld	142.597	9
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	688.701	674
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.677.310</b>	<b>875</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.552.731</b>	<b>5.425</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.417.169</b>	<b>6.803</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	80	1.031	1.111
Årets resultat	0	479	479
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>1.510</b>	<b>1.590</b>

		2020	2019
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
1	Rente ARH Holding ApS	2020	2019
	Rente ResenHolm Byg og Montage ApS		
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>21.326</b>	<b>18</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	140.555	8
	Regulering af udskudt skat	6.958	146
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>147.513</b>	<b>155</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4</b>	<b>Grunde og bygninger</b>		
	Kostpris 1. januar	705.860	716
	Afgang i årets løb	0	-10
	Kostpris 31. december	705.860	706
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-6.470	-4
	Årets af- og nedskrivninger	-2.823	-3
	Afskrivninger 31. december	-9.293	-6
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>696.567</b>	<b>699</b>

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	3.743.351	5.501
Tilgang i årets løb	1.056.050	605
Afgang i årets løb	0	-2.362
Kostpris 31. december	<u>4.799.401</u>	<u>3.743</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	456.649	0
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	0	-688
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	1.145
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>456.649</u>	<u>457</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>5.256.050</u></b>	<b><u>4.200</u></b>

Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i Viborg området, som blev anskaffet i 2017-2020. Ejendommene er fuldt udlejede til tredjemand. Ejendommene værdisættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

## 7 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	80.000	80
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80</u></b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Der er ingen aftalt afvikling på lånene	0	0
---	---	---

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet ARH Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme samt grunde og bygninger for nom. TDKK 4.900, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 5.953.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Består af lejeindtægter fratrukket direkte ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dat-tervirksomheder.

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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Deposita måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anders Resen Holm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-581310276063

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-07-05 14:24:40Z

NEM ID 

## Per Tange

Registreret revisor

Serienummer: CVR:20336390-RID:1211446508672

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-07-05 16:06:36Z

NEM ID 

## Anders Resen Holm

Dirigent

Serienummer: CVR:35246878-RID:44971787

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-07-05 17:56:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5E3BH-3545V-QNGNO-200VI-16L7B-S2VPM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>