

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

CVR-nr. 38 23 55 83

**Årsrapport for
1. juli 2018 - 30. juni 2019
(Selskabets 3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 4 / 9 2019

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 2018 - 30. juni 2019 for REIT III 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 4. september 2019

Direktion:


Søren Krarup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i REIT III ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for REIT III ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 4. september 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE29462

Selskabsoplysninger

Selskabet:

REIT III ApS
Vagtelvej 19
8210 Aarhus V

CVR nr.: 38 23 55 83

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion:

Søren Krarup

Revisor:

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for REIT III 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus V, som blev anskaffet i 2017. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig periode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringsats. Diskonteringsatsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Dagsværdi for ejendomme:

Ejendommene består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus V. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 1.574. Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet på 5% er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.515.964	896.460
Værdiregulering, investeringsejendomme		<u>1.194.870</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		2.710.834	896.460
Finansielle omkostninger	1	<u>1.256.606</u>	<u>1.612.134</u>
Resultat før skat		1.454.228	-715.674
Skat af årets resultat	2	<u>319.930</u>	<u>-157.448</u>
Årets resultat		<u>1.134.298</u>	<u>-558.226</u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		1.134.298	-558.226
Overført fra tidligere år		<u>482.144</u>	<u>1.040.370</u>
Til disposition		<u>1.616.442</u>	<u>482.144</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>1.616.442</u>	<u>482.144</u>
I alt		<u>1.616.442</u>	<u>482.144</u>

Balance 30. juni

	Note	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>31.480.000</u>	<u>30.285.130</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>31.480.000</u>	<u>30.285.130</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.480.000</u>	<u>30.285.130</u>
Udskudt skatteaktiv		0	157.448
Andre tilgodehavender		<u>16.886</u>	<u>8.151</u>
Tilgodehavender i alt		<u>16.886</u>	<u>165.599</u>
Likvide beholdninger		<u>775.496</u>	<u>526.340</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>775.496</u>	<u>526.340</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>792.382</u>	<u>691.939</u>
Aktiver i alt		<u>32.272.382</u>	<u>30.977.069</u>

Balance 30. juni

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overført overskud	4	1.616.442	482.144
Egenkapital i alt		1.666.442	532.144
Hensættelse til udskudt skat		162.482	0
Hensatte forpligtelser i alt		162.482	0
Gæld til realkreditinstitutter	5	15.439.345	16.474.671
Langfristede gældsforpligtelser i alt		15.439.345	16.474.671
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.036.768	1.024.511
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.500	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.734.061	12.383.549
Selskabsskat		0	434.456
Anden gæld		211.783	107.738
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.004.113	13.970.254
Gældsforpligtelser i alt		30.443.457	30.444.925
Passiver i alt		32.272.382	30.977.069
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger	2018/19	2017/18
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	567.333	1.119.896
	Øvrige finansielle omkostninger	689.273	492.238
	Finansielle omkostninger i alt	1.256.606	1.612.134
2	Skat af årets resultat	2018/19	2017/18
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	319.930	-157.448
	Skat af årets resultat i alt	319.930	-157.448
3	Investeringsejendomme	2018/19	2017/18
	Kostpris primo	30.285.130	0
	Årets tilgang	0	30.285.130
	Regulering til dagsværdi	1.194.870	0
	Investeringsejendomme i alt	31.480.000	30.285.130
4	Egenkapital	Virksomheds-	Overført
		kapital	overskud
	Saldo primo	50.000	482.144
	Årets resultat	0	1.134.298
	Egenkapital ultimo	50.000	1.616.442
			Egenkapital i alt
			532.144
			1.134.298
			1.666.442

Noter til årsrapporten

5	Gæld til realkreditinstitutter	2018/19	2017/18
	Nordea Kredit	12.635.328	13.219.622
	Nordea Kredit	3.866.731	4.306.948
	Låneomkostninger	-25.946	-27.388
	Overført til kortfristet gæld	-1.036.768	-1.024.511
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.439.345	16.474.671

Af den langfristede gæld forfalder DKK 11.192.288 til betaling efter 5 år

6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 18.009 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 31.480.

8 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden REIT ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.