

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

**CVR-nr. 38 66 94 78**

**Årsrapport for**  
**1. juli 2019 - 30. juni 2020**  
**(Selskabets 3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 22/10 2020

**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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for REIT Management 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 22. oktober 2020

Direktion:



Søren Krarup

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i REIT Management ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for REIT Management ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 22. oktober 2020

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE29462

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

REIT Management ApS  
Vagtelvej 19  
8210 Aarhus V

CVR nr.: 38 66 94 78

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 Management 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.

#### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-10 %

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Depositum**

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>336.657</b>	<b>56.180</b>
Personaleomkostninger	1	<u>374.736</u>	<u>317.540</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>-38.079</b>	<b>-261.360</b>
Afskrivninger		<u>118.063</u>	<u>118.063</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-156.142</b>	<b>-379.423</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>45.008</u>	<u>35.210</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-201.150</b>	<b>-414.633</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-44.172</u>	<u>-90.498</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-156.978</b>	<b>-324.135</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-156.978	-324.135
Overført fra tidligere år		<u>560.555</u>	<u>384.690</u>
<b>Til disposition</b>		<b>403.577</b>	<b>60.555</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		<u>403.577</u>	<u>60.555</u>
<b>I alt</b>		<b>403.577</b>	<b>60.555</b>

## Balance 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		354.191	472.254
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>354.191</b>	<b>472.254</b>
Deposita		12.000	12.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.000</b>	<b>12.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>366.191</b>	<b>484.254</b>
Udskudt skatteaktiv		134.670	90.498
Periodeafgrænsningsposter		0	6.500
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>134.670</b>	<b>96.998</b>
Likvide beholdninger		258.260	301.854
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>258.260</b>	<b>301.854</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>392.930</b>	<b>398.852</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>759.121</b>	<b>883.106</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overført overskud	4	<u>403.577</u>	<u>60.555</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>453.577</b></u>	<u><b>110.555</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		184.212	546.166
Selskabsskat		0	108.922
Anden gæld		<u>106.331</u>	<u>102.463</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>305.543</b></u>	<u><b>772.551</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>305.543</b></u>	<u><b>772.551</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>759.121</b></u>	<u><b>883.106</b></u>
	5		
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Eventualposter	7		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	
	Gager og lønninger	366.124	309.387	
	Andre omkostninger til social sikring	5.430	3.838	
	Øvrige personaleomkostninger	3.182	4.315	
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>374.736</b>	<b>317.540</b>	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1:			
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	29.953	20.710	
	Øvrige finansielle omkostninger	15.055	14.500	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>45.008</b>	<b>35.210</b>	
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	
	Årets aktuelle skat	0	0	
	Årets udskudte skat	-44.172	-90.498	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-44.172</b>	<b>-90.498</b>	
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	50.000	60.555	110.555
	Koncerntilskud	0	500.000	500.000
	Årets resultat	0	-156.978	-156.978
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>403.577</b>	<b>453.577</b>
<b>6</b>	<b>Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>			

Selskabets hovedaktivitet er at yde rådgivning vedrørende direkte/indirekte investeringer i fast ejendom, udlejning af fast ejendom og anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualposter

#### **Sambeskatning**

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