

# REIT Management ApS

Vagtelvej 19  
8210 Aarhus V

CVR-nr. 38 66 94 78

## Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. oktober 2025

**dirigent Søren Krarup**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for REIT Management ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 21. oktober 2025

### Direktion

Søren Krarup  
direktør

## 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 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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 21. oktober 2025

Aros  
statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29 69 00 65

Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
mne29462

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

REIT Management ApS  
Vagtelvej 19  
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 38 66 94 78

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Stiftet: 18. maj 2017

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Søren Krarup, direktør

### Revisor

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REIT Management ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af deposita måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Selskabsskat 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 måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>146.104</b>	<b>33.324</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-408.579</u>	<u>-426.992</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-262.475</b>	<b>-393.668</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-262.475</b>	<b>-393.668</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-56.804</u>	<u>-43.439</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-319.279</b>	<b>-437.107</b>
Skat af årets resultat	3	<u>70.241</u>	<u>95.888</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-249.038</u></b>	<b><u>-341.219</u></b>
Overført resultat		<u>-249.038</u>	<u>-341.219</u>
		<b><u>-249.038</u></b>	<b><u>-341.219</u></b>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Deposita		<u>12.000</u>	<u>12.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>12.000</u>	<u>12.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>12.000</u>	<u>12.000</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		166.129	127.540
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>1.072</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>167.201</u>	<u>127.540</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>516.469</u>	<u>767.836</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>683.670</u>	<u>895.376</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>695.670</u>	<u>907.376</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>215.489</u>	<u>-35.473</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>265.489</u></b>	<b><u>14.527</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.900	15.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		400.305	839.153
Anden gæld		<u>13.976</u>	<u>38.196</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>430.181</u></b>	<b><u>892.849</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>430.181</u></b>	<b><u>892.849</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>695.670</u></u></b>	<b><u><u>907.376</u></u></b>
Hovedaktivitet	4		
Eventualforpligtelser	5		

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	374.012	374.038
Andre omkostninger til social sikring	17.302	31.858
Andre personaleomkostninger	<u>17.265</u>	<u>21.096</u>
	<u><b>408.579</b></u>	<u><b>426.992</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	42.571	26.246
Andre finansielle omkostninger	<u>14.233</u>	<u>17.193</u>
	<u><b>56.804</b></u>	<u><b>43.439</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	<u>-70.241</u>	<u>-95.888</u>
	<u><b>-70.241</b></u>	<u><b>-95.888</b></u>

## 4 Hovedaktivitet

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

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Astheober Holding ApS (Administrationselskab). Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.



Noter