

REIT II ApS
Vagtelvej 19
8210 Aarhus V

CVR-nr. 37 46 60 42

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

Ledespåtegning	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 II 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 II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for REIT II 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 revisorerets 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 II ApS
Vagtelvej 19
8210 Aarhus V

CVR nr.: 37 46 60 42

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 II 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 renteomkostninger, 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 to udlejningsjendomme beliggende i København NV, som blev anskaffet i 2016.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig budgetperiode.

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 to udlejningsjendomme beliggende i København NV. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 2.301. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav mellem 6 og 7 % alt afhængig af ejendommens anvendelse, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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		4.741.915	4.549.801
Værdiregulering, investeringsejendomme		<u>4.363.394</u>	<u>6.537.447</u>
Resultat af primær drift		9.105.309	11.087.248
Finansielle omkostninger	1	<u>3.107.756</u>	<u>2.589.472</u>
Resultat før skat		5.997.553	8.497.777
Skat af årets resultat	2	<u>1.319.440</u>	<u>1.869.495</u>
Årets resultat		<u>4.678.113</u>	<u>6.628.282</u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		4.678.113	6.628.282
Overført fra tidligere år		<u>1.729.625</u>	<u>101.343</u>
Til disposition		<u>6.407.737</u>	<u>6.729.625</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udlodning af udbytte		4.600.000	5.000.000
Overført til næste år		<u>1.807.737</u>	<u>1.729.625</u>
I alt		<u>6.407.737</u>	<u>6.729.625</u>

Balance 30. juni

	Note	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>71.970.114</u>	<u>67.606.720</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>71.970.114</u>	<u>67.606.720</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>71.970.114</u>	<u>67.606.720</u>
Andre tilgodehavender		0	837
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>48.525</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>49.362</u>
Likvide beholdninger		<u>4.827.788</u>	<u>1.874.225</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>4.827.788</u>	<u>1.874.225</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.827.788</u>	<u>1.923.587</u>
Aktiver i alt		<u>76.797.902</u>	<u>69.530.307</u>

Balance 30. juni

	Note	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Forslag til udbytte	4	4.600.000	5.000.000
Overført overskud	4	1.807.737	1.729.625
Egenkapital i alt		6.457.737	6.779.625
Hensættelse til udskudt skat		3.296.495	2.081.533
Hensatte forpligtelser i alt		3.296.495	2.081.533
Gæld til realkreditinstitutter	5	30.323.634	31.665.639
Langfristede gældsforpligtelser i alt		30.323.634	31.665.639
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.886.465	1.829.918
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.500	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.992.920	25.643.387
Selskabsskat		280.720	380.622
Anden gæld		1.533.432	1.124.584
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		36.720.036	29.003.511
Gældsforpligtelser i alt		67.043.670	60.669.150
Passiver i alt		76.797.902	69.530.307
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger		2018/19	2017/18	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		1.340.792	1.296.964	
	Øvrige finansielle omkostninger		<u>1.766.964</u>	<u>1.292.507</u>	
	Finansielle omkostninger i alt		<u>3.107.756</u>	<u>2.589.472</u>	
2	Skat af årets resultat		2018/19	2017/18	
	Årets aktuelle skat		104.478	176.242	
	Årets udskudte skat		<u>1.214.962</u>	<u>1.693.253</u>	
	Skat af årets resultat i alt		<u>1.319.440</u>	<u>1.869.495</u>	
3	Investeringsjendomme		2018/19	2017/18	
	Kostpris primo		60.463.525	60.463.525	
	Regulering primo		7.143.195	605.748	
	Regulering til dagsværdi		<u>4.363.394</u>	<u>6.537.447</u>	
	Investeringsjendomme i alt		<u>71.970.114</u>	<u>67.606.720</u>	
4	Egenkapital	Virksomheds-	Overført	Forslag til	Egenkapital i
		kapital	overskud	udbytte	alt
	Saldo primo	50.000	1.729.625	5.000.000	6.779.625
	Betalt udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
	Årets resultat	0	4.678.113	0	4.678.113
	Årets udbytte	0	<u>-4.600.000</u>	<u>4.600.000</u>	<u>0</u>
	Egenkapital ultimo	50.000	1.807.737	4.600.000	6.457.737

Noter til årsrapporten

5	Gæld til realkreditinstitutter	2018/19	2017/18
	Nordea Kredit	18.227.275	19.336.381
	Nordea Kredit	13.136.063	13.901.732
	Kursværdi swap	1.019.406	440.243
	Amortisering	-172.645	-182.800
	Overført til kortfristet gæld	-1.886.465	-1.829.918
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	30.323.634	31.665.639

Af den langfristede gæld forfalder DKK 21.991.113 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. 36.658 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 71.970.

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.