

REIT II ApS
Vagtelvej 19
8210 Aarhus V

CVR-nr. 37 46 60 42

Årsrapport for
1. juli 2017 - 30. juni 2018
(Selskabets 2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 5/7 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 5. september 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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.

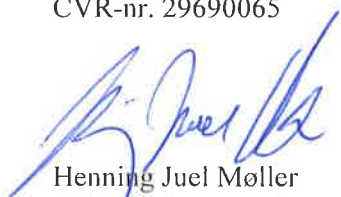
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, 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 5. september 2018

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 rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af to udlejningsejendomme 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 diskonterings-sats. Diskonterings-satsen 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 udlejningsejendomme beliggende i København NV. Ejendommenes 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 2.113. 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 4.549.801 | 4.108.772 |
| Værdiregulering, investeringsejendomme | | 6.537.447 | 605.748 |
| Resultat af primær drift | | 11.087.248 | 4.714.520 |
| Finansielle omkostninger | 1 | 2.589.472 | 2.020.517 |
| Resultat før skat | | 8.497.777 | 2.694.003 |
| Skat af årets resultat | 2 | 1.869.495 | 592.660 |
| Årets resultat | | 6.628.282 | 2.101.343 |
| Resultatdisponering | | | |
| Årets resultat | | 6.628.282 | 2.101.343 |
| Overført fra tidligere år | | 101.343 | 0 |
| Til disposition | | 6.729.625 | 2.101.343 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Udlodning af udbytte | | 5.000.000 | 2.000.000 |
| Overført til næste år | | 1.729.625 | 101.343 |
| I alt | | 6.729.625 | 2.101.343 |

Balance 30. juni

| | Note | <u>2017/18</u> DKK | <u>2016/17</u> DKK |
|---------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | 3 | <u>67.606.720</u> | <u>61.069.273</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>67.606.720</u> | <u>61.069.273</u> |
| | | | |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>67.606.720</u> | <u>61.069.273</u> |
| | | | |
| Andre tilgodehavender | | 837 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>48.525</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>49.362</u> | <u>0</u> |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | <u>1.874.225</u> | <u>628.041</u> |
| Likvide beholdninger i alt | | <u>1.874.225</u> | <u>628.041</u> |
| | | | |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.923.587</u> | <u>628.041</u> |
| | | | |
| Aktiver i alt | | <u>69.530.307</u> | <u>61.697.314</u> |

Balance 30. juni

| | Note | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| | | DKK | DKK |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 4 | 50.000 | 50.000 |
| Forslag til udbytte | 4 | 5.000.000 | 2.000.000 |
| Overført overskud | 4 | 1.729.625 | 101.343 |
| Egenkapital i alt | | <u>6.779.625</u> | <u>2.151.343</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.081.533 | 388.280 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>2.081.533</u> | <u>388.280</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 31.665.639 | 33.254.311 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>31.665.639</u> | <u>33.254.311</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 1.829.918 | 1.828.366 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 0 | 10.486 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 25.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 25.643.387 | 22.685.282 |
| Selskabsskat | | 380.622 | 204.380 |
| Anden gæld | | 1.124.584 | 1.149.866 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>29.003.511</u> | <u>25.903.380</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>60.669.150</u> | <u>59.157.691</u> |
| Passiver i alt | | <u>69.530.307</u> | <u>61.697.314</u> |
| Virksomhedens væsentligste aktiviteter | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Eventualposter | 8 | | |

Noter til årsrapporten

| | | | | | |
|----------|---|---------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Finansielle omkostninger | | 2017/18 | 2016/17 | |
| | Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | | 1.296.964 | 1.501.962 | |
| | Øvrige finansielle omkostninger | | 1.292.507 | 518.555 | |
| | Finansielle omkostninger i alt | | 2.589.472 | 2.020.517 | |
| 2 | Skat af årets resultat | | 2017/18 | 2016/17 | |
| | Årets aktuelle skat | | 176.242 | 204.380 | |
| | Årets udskudte skat | | 1.693.253 | 388.280 | |
| | Skat af årets resultat i alt | | 1.869.495 | 592.660 | |
| 3 | Investeringsejendomme | | 2017/18 | 2016/17 | |
| | Kostpris primo | | 60.463.525 | 0 | |
| | Årets tilgang | | 0 | 60.463.525 | |
| | Regulering primo | | 605.748 | 0 | |
| | Regulering til dagsværdi | | 6.537.447 | 605.748 | |
| | Investeringsejendomme i alt | | 67.606.720 | 61.069.273 | |
| 4 | Egenkapital | Virksomheds- | Overført | Forslag til | Egenkapital i |
| | | kapital | overskud | udbytte | alt |
| | Saldo primo | 50.000 | 101.343 | 2.000.000 | 2.151.343 |
| | Betalt udbytte | 0 | 0 | -2.000.000 | -2.000.000 |
| | Årets resultat | 0 | 6.628.282 | 0 | 6.628.282 |
| | Årets udbytte | 0 | -5.000.000 | 5.000.000 | 0 |
| | Egenkapital ultimo | 50.000 | 1.729.625 | 5.000.000 | 6.779.625 |

Noter til årsrapporten

| 5 | Gæld til realkreditinstitutter | 2017/18 | 2016/17 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| | Nordea | 19.336.381 | 20.433.952 |
| | Nordea | 13.901.732 | 14.659.059 |
| | Kursværdi swap | 440.243 | 182.622 |
| | Amortisering | -182.800 | -192.956 |
| | Overført til kortfristet gæld | -1.829.918 | -1.828.366 |
| | Gæld til realkreditinstitutter i alt | 31.665.639 | 33.254.311 |

Af den langfristede gæld forfalder DKK 24.113.237 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 m.v. er der deponeret realkreditpantebrev DKK 36.658.000 med pant i ejendomme.

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.