

REIT II ApS

Vagtelvej 19
8210 Aarhus V

CVR-nr. 37 46 60 42

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. oktober 2022

dirigent Søren Krarup

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for REIT II 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 13. oktober 2022

Direktion

Søren Krarup
direktør

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 2021 - 30. juni 2022 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 revisors 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 13. oktober 2022

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

Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29462

Selskabsoplysninger

Selskabet

REIT II ApS
Vagtelvej 19
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 37 46 60 42

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 18. februar 2016

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Søren Krarup, direktør

Revisor

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REIT II ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme består af tre udlejningsejendomme beliggende i København NV, som blev anskaffet i 2016 og 2021.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi for ejendomme:

Ejendommene består af to udlejningsejendomme 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 6.184. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 2,75-5,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		5.653.813	4.611.496
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.855.053</u>	<u>6.754.966</u>
Resultat før finansielle poster		10.508.866	11.366.462
Finansielle indtægter	1	896.342	305.802
Finansielle omkostninger	2	<u>-4.939.774</u>	<u>-3.493.877</u>
Resultat før skat		6.465.434	8.178.387
Skat af årets resultat	3	<u>-1.422.391</u>	<u>-1.799.232</u>
Årets resultat		<u>5.043.043</u>	<u>6.379.155</u>
Foreslået udbytte		5.000.000	6.000.000
Overført resultat		<u>43.043</u>	<u>379.155</u>
		<u>5.043.043</u>	<u>6.379.155</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>140.000.000</u>	<u>80.753.697</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>140.000.000</u>	<u>80.753.697</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>140.000.000</u>	<u>80.753.697</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	252.625
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>4.325.750</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>4.578.375</u>
Likvide beholdninger		<u>961.029</u>	<u>30.131.570</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>961.029</u>	<u>34.709.945</u>
Aktiver i alt		<u><u>140.961.029</u></u>	<u><u>115.463.642</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.306.767	2.263.724
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>5.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Egenkapital		<u>7.356.767</u>	<u>8.313.724</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>6.960.032</u>	<u>5.636.905</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.960.032</u>	<u>5.636.905</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>55.489.291</u>	<u>39.985.925</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>55.489.291</u>	<u>39.985.925</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	3.513.129	2.506.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.000	27.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.059.635	56.432.037
Selskabsskat		157.388	270.226
Anden gæld		<u>2.395.787</u>	<u>2.290.496</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>71.154.939</u>	<u>61.527.088</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>126.644.230</u>	<u>101.513.013</u>
Passiver i alt		<u>140.961.029</u>	<u>115.463.642</u>
Hovedaktivitet	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	8		

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.625
Andre finansielle indtægter	<u>896.342</u>	<u>303.177</u>
	<u>896.342</u>	<u>305.802</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.699.765	1.623.423
Andre finansielle omkostninger	<u>2.240.009</u>	<u>1.870.454</u>
	<u>4.939.774</u>	<u>3.493.877</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	99.264	58.124
Årets udskudte skat	<u>1.323.127</u>	<u>1.741.108</u>
	<u>1.422.391</u>	<u>1.799.232</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser		
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	37.891.125	29.552.686
Mellem 1 og 5 år	<u>17.598.166</u>	<u>10.433.239</u>
Langfristet del	55.489.291	39.985.925
Inden for et år	<u>3.513.129</u>	<u>2.506.529</u>
	<u>59.002.420</u>	<u>42.492.454</u>

Noter

5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er direkte/indirekte at eje fast ejendom, at eje kapitalandele i andre virksomheder, udlejning af fast ejendom og anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

6 Eventualforpligtelser

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der givet pant tkr. 71.858 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 140.000.

8 Oplysning om dagsværdi

Investeringsejendomme

	<u>2021/22</u>
	kr.
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>80.753.697</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>4.855.053</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>140.000.000</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Krarup

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-014044838014
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2022 kl.: 10:56:31
Underskrevet med NemID

Henning Juel Møller

Som Revisor NEM ID
RID: 1155288592991
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2022 kl.: 11:41:29
Underskrevet med NemID

Søren Krarup

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-014044838014
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2022 kl.: 11:57:01
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 7584d9mkpyY248561335