

## **REIT II ApS**

Vagtelvej 19  
8210 Aarhus V

**CVR-nr. 37 46 60 42**

### **Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. november 2023

**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	8
Balance 30. juni	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 2. november 2023

### **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 2022 - 30. juni 2023 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 2. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 18. februar 2016

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Søren Krarup

### Revisor

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REIT II ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 finansiell 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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 6.250. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 2,75-5,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 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>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.050.294</b>	<b>5.653.813</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-5.978.261</u>	<u>4.855.053</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>72.033</b>	<b>10.508.866</b>
Finansielle indtægter	1	330.042	896.342
Finansielle omkostninger	2	<u>-5.222.113</u>	<u>-4.939.774</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.820.038</b>	<b>6.465.434</b>
Skat af årets resultat	3	<u>1.060.408</u>	<u>-1.422.391</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-3.759.630</u></b>	<b><u>5.043.043</u></b>
Foreslået udbytte		0	5.000.000
Overført resultat		<u>-3.759.630</u>	<u>43.043</u>
		<b><u>-3.759.630</u></b>	<b><u>5.043.043</u></b>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>134.021.739</u>	<u>140.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>134.021.739</u></b>	<b><u>140.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>134.021.739</u></b>	<b><u>140.000.000</u></b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>206</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>206</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>961.029</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>206</u></b>	<b><u>961.029</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>134.021.945</u></u></b>	<b><u><u>140.961.029</u></u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		47.137	2.306.767
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
		<u>97.137</u>	<u>7.356.767</u>
<b>Egenkapital</b>			
Hensættelse til udskudt skat		5.899.830	6.960.032
		<u>5.899.830</u>	<u>6.960.032</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		52.176.962	55.489.291
	4	<u>52.176.962</u>	<u>55.489.291</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	4	3.159.989	3.513.129
Banker	4	50.146	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.500	29.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		70.476.081	65.059.635
Selskabsskat		99.264	157.388
Anden gæld		2.032.036	2.395.787
		<u>75.848.016</u>	<u>71.154.939</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
		<u>128.024.978</u>	<u>126.644.230</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>			
		<u>134.021.945</u>	<u>140.961.029</u>
<b>Passiver i alt</b>			
Hovedaktivitet	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	8		

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	330.042	896.342
	<b><u>330.042</u></b>	<b><u>896.342</u></b>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.018.670	2.699.765
Andre finansielle omkostninger	2.203.443	2.240.009
	<b><u>5.222.113</u></b>	<b><u>4.939.774</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-675.899	99.264
Årets udskudte skat	-384.303	1.323.127
Sambeskatningsbidrag	-206	0
	<b><u>-1.060.408</u></b>	<b><u>1.422.391</u></b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	40.236.030	37.891.125
Mellem 1 og 5 år	11.940.932	17.598.166
Langfristet del	52.176.962	55.489.291
Inden for et år	3.159.989	3.513.129
	<b><u>55.336.951</u></b>	<b><u>59.002.420</u></b>
<b>5 Hovedaktivitet</b>		
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.		

## Noter

### 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. 134.022.

### 8 Oplysning om dagsværdi

#### Investeringsejendomme

	<u>2022/23</u>
	kr.
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>140.000.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-5.978.261</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>134.021.739</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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Krarup

Direktion

ID: 5acecfa4-31b0-499a-8662-7ddb8061298

Tidspunkt for underskrift: 02-11-2023 kl.: 13:53:17

Underskrevet med MitID



## Henning Juel Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Juel Møller

Revisor

ID: bab44985-d2b6-4557-93c8-c3b178563d76

Tidspunkt for underskrift: 02-11-2023 kl.: 15:42:06

Underskrevet med MitID



## Søren Krarup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Krarup

Dirigent

ID: 5acecfa4-31b0-499a-8662-7ddb8061298

Tidspunkt for underskrift: 02-11-2023 kl.: 15:57:49

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 66db82qusQr251128750

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](http://www.esignatur.dk).