



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**REEL INVEST II P/S**  
**ØSTER ALLÉ 48 4. TV., 2100 KØBENHAVN Ø**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. februar 2023

---

Brian Thygesen Trane

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Reel Invest II P/S Øster Allé 48 4. tv. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 39 56 58 62 Stiftet: 13. april 2018 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Riis-Kofoed Brian Thygesen Trane Jan Øland, formand
<b>Direktion</b>	Lars Riis-Kofoed
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Reel Invest II P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2023

Direktion:

---

Lars Riis-Kofoed

Bestyrelse:

---

Lars Riis-Kofoed

---

Brian Thygesen Trane

---

Jan Øland  
Formand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af Reel Invest II P/S*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Reel Invest II P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 8. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26694

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i pantebreve.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>21.334.864</b>	<b>15.072</b>
Personaleomkostninger.....	1	-296.468	-157
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>21.038.396</b>	<b>14.915</b>
Finansielle omkostninger.....		-262.270	-363
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>20.776.126</b>	<b>14.552</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		10.376.003	9.085
Ekstraordinært udbytte.....		11.321.969	8.083
Overført resultat.....		-921.846	-2.616
<b>I ALT</b> .....		<b>20.776.126</b>	<b>14.552</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Andre værdipapirer.....		352.584.365	260.242
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>352.584.365</b>	<b>260.242</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>352.584.365</b>	<b>260.242</b>
Ejendomme til videresalg.....		0	955
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>955</b>
Andre tilgodehavender.....		456.299	7.656
Periodeafgrænsningsposter.....		1.974.382	1.453
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.430.681</b>	<b>9.109</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>15.479.250</b>	<b>59.499</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>17.909.931</b>	<b>69.563</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>370.494.296</b>	<b>329.805</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b> kr.	<b>2021</b> tkr.
Indskudskapital.....		360.043.293	320.696
Forslag til udbytte.....		10.376.003	9.085
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>370.419.296</b>	<b>329.781</b>
Anden gæld.....		75.000	24
Kortfristede gældsforpligtelser.....		75.000	24
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>75.000</b>	<b>24</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>370.494.296</b>	<b>329.805</b>
 Eventualposter mv.	 2		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 3		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Indskuds- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	320.696.249	0	0	9.085.104	329.781.353
Forslag til resultatdisponering.....			-921.846	21.697.972	20.776.126
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Betalt udbytte.....				-20.407.073	-20.407.073
Kapitalforhøjelse.....	39.347.044	528.376			39.875.420
Tillægskurs.....		393.470			393.470
<b>Overførsler</b>					
Tilladt udligning.....		-921.846	921.846		0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>360.043.293</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.376.003</b>	<b>370.419.296</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	296.468	157	
	<b>296.468</b>	<b>157</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>2</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Ingen			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>3</b>
Ingen			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Reel Invest II P/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af renteindtægter af pantebrevene og avancer ved indfrielse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder øvrige renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Da virksomheden er organiseret i et P/S, indgår det skattemæssige resultat i investorernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme bestemt til videresalg.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter påløbne renter på pantebrevsporteføjen i perioden efter seneste termin og frem til statustidspunktet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Da virksomheden er organiseret i et P/S, indgår det skattemæssige resultat i investorernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skatter indregnes således ikke i balancen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.