

REIT II ApS

Vagtelvej 19
8210 Aarhus V

CVR-nr. 37 46 60 42

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. oktober 2024

dirigent Søren Krarup

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 8. oktober 2024

Direktion

Søren Krarup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til den daglige ledelse i REIT II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for REIT II ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 8. oktober 2024

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 2023 - 30. juni 2024

Stiftet: 18. februar 2016

Regnskabsår: 8. 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 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-
ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indi-
kation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der forelig-
ger 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 forpligtel-
se 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 betal-
te acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn-
skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-
vendelse 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste		5.018.353	6.050.294
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		127.812	-5.978.261
Resultat før finansielle poster		5.146.165	72.033
Finansielle indtægter	1	0	330.042
Finansielle omkostninger	2	-5.900.565	-5.222.113
Resultat før skat		-754.400	-4.820.038
Skat af årets resultat		165.968	1.060.408
Årets resultat		-588.432	-3.759.630
Overført resultat		-588.432	-3.759.630
		-588.432	-3.759.630

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>134.149.551</u>	<u>134.021.739</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>134.149.551</u>	<u>134.021.739</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>134.149.551</u>	<u>134.021.739</u>
Andre tilgodehavender		75.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>449.308</u>	<u>206</u>
Tilgodehavender		<u>524.308</u>	<u>206</u>
Likvide beholdninger		<u>1.135.818</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.660.126</u>	<u>206</u>
Aktiver i alt		<u><u>135.809.677</u></u>	<u><u>134.021.945</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.458.706	47.137
Egenkapital		4.508.706	97.137
Hensættelse til udskudt skat		6.182.964	5.899.830
Hensatte forpligtelser i alt		6.182.964	5.899.830
Gæld til realkreditinstitutter		49.303.027	52.176.962
Langfristede gældsforpligtelser	3	49.303.027	52.176.962
Gæld til realkreditinstitutter	3	3.247.093	3.159.989
Banker	3	0	50.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.000	30.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		70.073.459	70.476.081
Selskabsskat		0	99.264
Anden gæld		2.462.428	2.032.036
Kortfristede gældsforpligtelser		75.814.980	75.848.016
Gældsforpligtelser i alt		125.118.007	128.024.978
Passiver i alt		135.809.677	134.021.945
Hovedaktivitet	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om dagsværdi	7		

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	330.042
	<u>0</u>	<u>330.042</u>

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.175.792	3.018.670
Andre finansielle omkostninger	2.724.773	2.203.443
	<u>5.900.565</u>	<u>5.222.113</u>

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	36.705.554	40.236.030
Mellem 1 og 5 år	12.597.473	11.940.932
Langfristet del	49.303.027	52.176.962
Inden for et år	3.247.093	3.159.989
	<u>52.550.120</u>	<u>55.336.951</u>

4 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.

5 Eventualforpligtelser

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

Noter

6 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. 134.150.

	<u>2023/24</u>
	kr.
7 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsejendomme	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>134.021.739</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>127.812</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>134.149.551</u>

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 diskonteringssats. Diskonteringssatsen 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 tre 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 2.137. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,69-5,78 %, 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.

Noter

2023/24

kr.

Oplysning om dagsværdi (fortsat)

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: 08-10-2024 kl.: 13:09:25

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: 09-10-2024 kl.: 15:21:33

Underskrevet med MitID



Søren Krarup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Krarup

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 09-10-2024 kl.: 15:25:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0a146bkzKzu252103764

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.