

# RANTZAUSMINDE EJENDOMME A/S

CVR-NR. 20 78 34 86

## ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26/9 2019.

Per Nordvig Nielsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### SIDE

#### **PÅTEGNINGER**

Ledelsens påtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4

#### **LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6 - 7

#### **ÅRSREGNSKAB 1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	8 - 12
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14 - 15
Pengestrømsopgørelse .....	16
Specifikationer .....	17 - 22

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Rantzausminde Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. september 2019

### **DIREKTION**

Per Nordvig Nielsen

### **BESTYRELSE**

Per Nordvig Nielsen

Rikke Nielsen

Kim Nørregaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Rantzausminde Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rantzausminde Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter samt pengestrømsopgørelse, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

### **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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.
- 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 den øverste ledelse 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.

-fortsættes-

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

### **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.

Svendborg, den 26. september 2019

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
CVR nr. 35 48 61 78

Ole Nielsen  
statsaut. revisor  
mne11737

Morten Pedersen  
statsaut. revisor  
mne31470

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Rantzausminde Ejendomme A/S  
Brogade 33, 1. sal  
5700 Svendborg

Telefon: 63 22 33 44

CVR-NR. 20 78 34 86

Stiftet: 1. januar 1998

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**DIREKTION:**

Per Nordvig Nielsen

**BESTYRELSE:**

Per Nordvig Nielsen  
Rikke Nielsen  
Kim Nørregaard

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

**GENERALFORSAMLING:**

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. september 2019

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITET

Hovedaktiviteten består af besiddelse og drift af investeringsejendomme.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 8.610 efter skat.

Årets resultat anses af direktionen som tilfredsstillende.

Selskabet har, som sædvanlig brugt mange penge og ressourcer på vedligeholdelse og opgradering af ejendomme og lejemål. I perioder med lav rente, er det selskabets strategi at opdatere lejemålene til højeste niveau. Samtidig gøres lejemålene fleksible, så de får flere anvendelsesmuligheder.

Strategien viser sin styrke, nu hvor alt er udlejet. Bortset fra lejemål under renovering.

Selskabets værdiregulering af investeringsejendomme andrager i regnskabsåret 2018/19 netto t.kr. 2.632. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør pr. 30. juni 2019, 5,43 % (2017/18 5,68 %). Årets værdiregulering skyldes lejestigninger. En del kan henføres til renovering og opgradering af lejemål, med lejeregulering til følge. Resten er aftalt årlig stigning. Når det gennemsnitlige afkastkrav er lidt lavere i år, skyldes det blandt andet en dissekering af den eksisterende portefølje, men efter uændrede principper.

Med tanke på den lave rente pt. er en forrentning på 3 % med ingen eller meget lille risiko en god rente. En rente på 3 % er lagt til grund for vores vurdering af afkastkrav. Renten tillægges en risikopræmie, efter beliggenhed, risiko for tomgang osv. Når risikotillægget vurderes er det med de massive investeringer der er foretaget de seneste år in mente. Vi ser denne indsats på vedligeholdelsessiden som en løbende afregning af risikopræmie. Ved konstant at holde ejendommene på et højt niveau, har vi en lavere risiko for at stå med tomme lejemål.

Der er i årets løb investeret en del i yderligere fast ejendom. Primært i hovedstadsområdet, som er klart det mest attraktive område.

Selskabet deltager i 3 udviklingsprojekter, alle med partnere. Vi forventer et positivt resultat af alle projekter. Selskabet har igangværende byggeri af 2 tagboliger på Sankelmarksgade. Samtidig med dette byggeri foregår der renoveringer af ledige lejemål. Regnskabsåret 2019/20 vil derfor blive et meget aktivt og travlt år.

### USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er selskabets gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 5,43 % som anført ovenfor. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel, som viser effekten af en mindre ændring i afkastsatsen i henholdsvis opad- og nedafgående retning.

-fortsættes-



**LEDELSESBERETNING**

-fortsat-

Ændring i afkastpct.	Afkastkrav	Ændring i dagsværdi for investerings- ejendomme (t.kr.)	Ændring i resultat og egenkapital efter skat (t.kr.)	Egenkapital efter ændring (t.kr.)
-1 %	4,43%	25.892	20.195	84.151
-0,5 %	4,93%	11.633	9.074	73.029
0 %	5,43%	0	0	63.955
0,5 %	5,93%	-9.671	-7.544	56.412
1,0 %	6,43%	-17.838	-13.914	50.042

Som det fremgår, er selskabets egenkapital robust overfor stigende afkastkrav.

**FORVENTNINGER TIL DET KOMMENDE REGNSKABSÅR**

For det kommende regnskabsår forventes en fortsættelse af selskabets positive udvikling. Forventningerne bygger især på:

- A: Det lave renteniveau vi er begunstiget med, forventes at fortsætte en tid endnu.
- B: Tomgangen forventes at kunne opretholdes på et lavt niveau, med baggrund i de investeringer der foretages.
- C: Selskabets portefølje af investeringsejendomme forventes øget med tilkøb.

**BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2019/20.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Rantzausminde Ejendomme A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### **Transaktioner i fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **Afledte finansielle instrumenter, fortsat.**

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som der tidligere er indregnet under egenkapitalen til kostpris for henholdsvis aktivet og forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen løbende.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Driftsomkostninger vedrørende ejendomme**

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af visse finansielle aktiver og forpligtelser.

### **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.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **Skat af årets resultat, fortsat.**

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Domicilejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte forbundet med anskaffelsen. Dagsværdi på tidspunktet, hvor en tidligere investeringsejendom overføres til domicilejendomme, anses som ejendommens nye kostpris.

Domicilejendomme afskrives lineært over aktivernes/bestanddelenes forventede brugstid, der udgør 50 år.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

### **Årlige lejeindtægter**

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

### **Nettoresultat**

$$\text{MARKEDSVÆRDI} = \text{NETTORESULTAT} / (\text{AFKASTKRAV})$$

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **Materielle anlægsaktiver, fortsat.**

Driftsmidler og inventar måles til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid på 5 år.

Afskrivningsperioden og restværdien for domicilejendomme, driftsmidler og inventar fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til opskrivningshenslæggelser, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **PENGESTRØMSOPGØRELSEN**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

#### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

#### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankgæld.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018/19**

Note	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
1 <b>BRUTTORESULTAT</b> .....	9.716.130	8.696.789
2 Personaleomkostninger .....	-1.602.318	-1.464.447
Af- og nedskrivninger .....	-88.577	-73.609
<b>RESULTAT AF DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER</b> .....	8.025.235	7.158.734
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2.631.611	9.102.710
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	10.656.846	16.261.444
Resultat fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	-8.578	0
Resultat fra kapitalandele i associerede virksomheder .....	1.981.106	0
3 Finansielle indtægter .....	34.070	75.318
4 Finansielle omkostninger .....	-2.256.434	-2.775.603
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	10.407.010	13.561.159
5 Skat af årets resultat .....	-1.796.777	-2.937.229
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	8.610.233	10.623.930
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Årets resultat, der udviser et overskud på kr. 8.610.233 foreslås fordelt således:		
Udbytte for regnskabsåret .....	2.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	1.972.528	0
Overført til næste år .....	4.637.706	10.623.930
Disponeret i alt .....	8.610.233	10.623.930

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019****AKTIVER**

Note		2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
6	Investeringsejendomme .....	220.150.000	216.000.000
7	Domicilejendomme .....	3.938.440	3.952.580
8	Driftsmidler og inventar .....	211.322	129.637
		<u>224.299.762</u>	<u>220.082.217</u>
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	175.907	0
10	Kapitalandele i associerede virksomheder .....	2.041.106	75.000
		<u>2.217.013</u>	<u>75.000</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>226.516.775</u>	<u>220.157.217</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
	<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	6.608.319	504.066
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder .....	5.816.380	6.144.296
	Andre tilgodehavender .....	313.078	284.255
		<u>12.737.777</u>	<u>6.932.616</u>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>20.473</u>	<u>88.966</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>12.758.250</u>	<u>7.021.582</u>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>239.275.025</u>	<u>227.178.799</u>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2019****PASSIVER**

Note	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
<b>11 EGENKAPITAL:</b>		
Selskabskapital .....	7.000.000	7.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	1.972.528	0
Overført resultat .....	52.982.885	49.364.069
Foreslået udbytte .....	2.000.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>63.955.412</b>	<b>56.364.069</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
<b>12 Udskudt skat .....</b>	<b>19.249.780</b>	<b>18.512.120</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
<b>13 Prioritetsgæld .....</b>	<b>123.782.507</b>	<b>127.807.012</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	1.762.657	1.401.623
Bankgæld .....	15.484.231	10.335.899
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	201.102	245.807
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	4.051.476	3.156.476
Skyldig selskabsskat .....	771.738	879.223
Deposita .....	2.746.793	2.485.625
Anden gæld .....	7.269.328	5.990.946
	<b>32.287.326</b>	<b>24.495.598</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>156.069.833</b>	<b>152.302.610</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>239.275.025</b>	<b>227.178.799</b>
<b>14 FINANSIELLE INSTRUMENTER</b>		
<b>15 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER</b>		

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
Årets resultat .....	8.610.233	10.623.930
Regulering af skatter .....	1.796.777	2.937.229
Tilbageført resultat i dattervirksomhed .....	8.578	0
Tilbageført resultat i associerede virksomheder .....	-1.981.106	0
16 Reguleringer .....	-3.907.375	-10.309.873
Af- og nedskrivninger .....	88.577	73.609
	<u>4.615.684</u>	<u>3.324.895</u>
Ændring i tilgodehavender .....	-28.824	-59.690
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-72.579	203.670
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<u>4.514.282</u>	<u>3.468.874</u>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:</b>		
Anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-8.926.861	-17.622.290
Salg af materielle anlægsaktiver .....	7.695.000	605.000
Køb af finansielle anlægsaktiver .....	-184.485	-75.000
Salg af finansielle anlægsaktiver .....	15.000	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<u>-1.401.346</u>	<u>-17.092.290</u>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:</b>		
Optagelse af gæld til kreditinstitutter .....	0	5.265.002
Indfrielse af gæld til kreditinstitutter .....	-2.173.494	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	-1.536.098	-1.376.863
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt .....	261.168	301.303
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder .....	-4.881.337	7.115.084
Betalt udbytte .....	0	-8.500.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<u>-8.329.761</u>	<u>2.804.526</u>
Samlet likviditetsvirkning .....	-5.216.825	-10.818.890
Likviditet primo .....	-10.246.933	571.957
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<u>-15.463.758</u>	<u>-10.246.933</u>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket kortfristet bankgæld. Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

NOTER**1 BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
<b>2 PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>		
Gager og lønninger .....	1.415.610	1.300.211
Pensioner .....	114.481	113.368
Øvrige omkostninger til social sikring .....	72.226	50.868
	<u>1.602.318</u>	<u>1.464.447</u>
Selskabet har haft 7 ansatte i regnskabsåret.		
<b>3 FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder .....	<u>34.070</u>	<u>75.318</u>
<b>4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
I posten indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder .....	<u>63.396</u>	<u>129.685</u>
<b>5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets resultat .....	771.738	879.223
Årets regulering udskudt skat .....	<u>1.025.039</u>	<u>2.058.006</u>
	<u>1.796.777</u>	<u>2.937.229</u>

NOTER

## Note

	2018/19 Kr.
<b>6 INVESTERINGSEJENDOMME:</b>	
Kostpris 1. juli 2018 .....	138.924.625
Tilgang .....	8.770.739
Afgang .....	-7.053.698
<b>Kostpris 30. juni 2019 .....</b>	<b>140.641.666</b>
Værdiregulering 1. juli 2018 .....	77.075.375
Årets regulering .....	2.631.611
Årets afgang .....	-198.652
<b>Værdiregulering 30. juni 2019 .....</b>	<b>79.508.334</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2019 .....</b>	<b>220.150.000</b>

Selskabet foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ved markedsværdiberegning pr. 30. juni 2019 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,43 %. Til sammenligning udgjorde det gennemsnitlige afkastkrav 5,68 % pr. 30. juni 2018.

Afkastkrav for grupper af ejendomme er fastsat til følgende:	2018/19	2017/18
Institutioner og kontor/ butiksljemål .....	5,25 % - 7,75 %	5,25 % - 7,75 %
Boliglejemål udlejet på markedsvilkår .....	4,75 % - 6,75 %	4,75 % - 6,75 %
Boliglejemål med omkostningsbestemt leje .....	3,0 % - 4,0 %	3,0 % - 4,0 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen satm værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden fremgår af specifikation i ledelsens beretning.

NOTER

Note	2018/19 Kr.
<b>7 DOMICILEJENDOMME:</b>	
Anskaffelsessum 1. juli 2018 .....	4.995.000
Tilgang .....	0
Afgang .....	0
<b>Anskaffelsessum 30. juni 2019 .....</b>	<b>4.995.000</b>
Afskrivninger 1. juli 2018 .....	1.042.420
Afskrivninger vedr. årets afgang .....	0
Årets afskrivninger .....	14.140
<b>Afskrivninger 30. juni 2019 .....</b>	<b>1.056.560</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2019 .....</b>	<b>3.938.440</b>
<b>8 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:</b>	
Anskaffelsessum 1. juli 2018 .....	511.763
Tilgang .....	156.122
Afgang .....	0
<b>Anskaffelsessum 30. juni 2019 .....</b>	<b>667.885</b>
Afskrivninger 1. juli 2018 .....	382.126
Afskrivninger vedr. årets afgang .....	0
Årets afskrivninger .....	74.437
<b>Afskrivninger 30. juni 2019 .....</b>	<b>456.563</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2019 .....</b>	<b>211.322</b>
<b>9 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER:</b>	
Anskaffelsessum 1. juli 2018 .....	0
Årets tilgang .....	184.485
Årets afgang .....	0
<b>Anskaffelsessum 30. juni 2019 .....</b>	<b>184.485</b>
Reguleringer 1. juli 2018 .....	0
Udloddet udbytte .....	0
Årets resultat .....	-8.578
<b>Reguleringer 30. juni 2019 .....</b>	<b>-8.578</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2019 .....</b>	<b>175.907</b>

NOTER

Note

2018/19  
Kr.**KAPITALANDELE I TILKNYTTTEDE VIRKSOMHEDER (FORTSAT):****Kapitalandele kan specificeres således:**

Navn:	Hjemsted	Stemme andel	Ejer andel	Resultat	Egenkapital
Nørregade 5B ApS (ejet fra 31/3 2019)	Svendborg	100 %	100%	-10.023	175.907

**10 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER:**

Anskaffelsessum 1. juli 2018 .....	75.000
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	-15.000
<b>Anskaffelsessum 30. juni 2019 .....</b>	<b>60.000</b>
Reguleringer 1. juli 2018 .....	0
Udloddet udbytte .....	0
Årets resultat .....	1.981.106
<b>Reguleringer 30. juni 2019 .....</b>	<b>1.981.106</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2019 .....</b>	<b>2.041.106</b>

**Kapitalandele kan specificeres således:**

Navn:	Hjemsted	Stemme andel	Ejer andel	Resultat	Egenkapital
Snaregade 10 B ApS	Svendborg	40%	40%	3.218.629	3.318.629
Stengårds Alle 65 ApS	Klampenborg	40%	40%	1.734.135	1.784.135

NOTER

## Note

	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
<b>11 EGENKAPITAL:</b>		
<b>SELSKABSKAPITAL:</b>		
Selskabskapital primo .....	7.000.000	7.000.000
<b>RESERVE FOR NETTEOPSKRIVNING EFTER INDRE VÆRDIS METODE:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode primo .....	0	0
Årets regulering, jf. resultatdisponering .....	1.972.528	0
	<u>1.972.528</u>	<u>0</u>
<b>OVERFØRT RESULTAT:</b>		
Overført tidligere år .....	49.364.069	38.152.776
Årets værdiregulering af sikringsinstrumenter efter skat .....	-1.018.890	587.364
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering .....	4.637.706	10.623.930
	<u>52.982.885</u>	<u>49.364.069</u>
<b>FORESLÅET UDBYTTTE:</b>		
Foreslået udbytte, jf. resultatdisponering .....	2.000.000	0
<b>EGENKAPITAL 30. JUNI 2019</b> .....	<u>63.955.412</u>	<u>56.364.069</u>
Selskabets anpartskapital udgør kr. 7.000.000 fordelt i anparter a kr. 1.000 og multipla heraf.		
<b>12 UDSKUDT SKAT:</b>		
Hensat 1. juli 2018 .....	18.512.120	16.288.448
Årets regulering udskudt skat .....	737.660	2.223.672
<b>Hensat 30. juni 2019</b> .....	<u>19.249.780</u>	<u>18.512.120</u>
<b>13 PRIORITETSGÆLD:</b>		
Af den samlede prioritetsgæld forfalder t.kr. 114.058 til betaling efter 5 år.		
<b>14 FINANSIELLE INSTRUMENTER:</b>		
Selskabet har pr. 30. juni 2019 indgået følgende kontrakter:		
	<b>Kontrakt- mæssig værdi</b>	<b>Urealiseret værdiregule- ring indregnet pr. 30/6 2019</b>
T.kr.		
Interest rate swap .....	<u>10.000</u>	<u>-6.543</u>

NOTER

## Note

**15 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., t.kr. 126.057, er der givet pant i investerings- og domicilejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 224.088.

I selskabets ejendom Brogade 33-35 er tinglyst 2,5 % kontant tabsindekslån med nominel hovedstol på t.kr. 472. Renter og afdrag betales fuldt ud af staten. Lånet er derfor ikke opført som en gældsforpligtelse.

Selskabet har ingen aktuel vedligeholdelsesforpligtelse i henhold til Boligreguleringslovens §§18 og 18b.

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 294.

Rantzausminde Ejendomme A/S er sambeskattet med administrationsselskabet Rantzausminde Invest A/S og de øvrige virksomheder i koncernen: Nørregade 5B ApS, RI I ApS og Kame Holding ApS. Som delvisejet koncernselskab hæfter Rantzausminde Ejendomme A/S begrænset og subsidiært med de øvrige virksomheder inden for samme skatningskreds for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

<b>16 PENGESTRØMSOPGØRELSE - REGULERINGER:</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Regulering af investeringsejendomme til markedsværdi .....	-2.631.611	-9.102.710
Tilbageført regnskabsmæssig avance ved salg af aktiver .....	-442.650	-185.000
Kursregulering af prioritetsgæld og valuta .....	46.109	48.812
Betalt selskabsskat .....	-879.223	-1.070.975
	<u>-3.907.375</u>	<u>-10.309.873</u>



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kim Andersen Nørregaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Rantzausminde Ejendomme A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-843412792271  
IP: 87.48.xxx.xxx  
2019-10-04 09:51:34Z

NEM ID 

## Per Nordvig Nielsen

### Direktør

På vegne af: Rantzausminde Ejendomme A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-044620284763  
IP: 83.92.xxx.xxx  
2019-10-04 10:28:33Z

NEM ID 

## Per Nordvig Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Rantzausminde Ejendomme A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-044620284763  
IP: 83.92.xxx.xxx  
2019-10-04 10:28:33Z

NEM ID 

## Rikke Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Rantzausminde Ejendomme A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-305493728030  
IP: 2.109.xxx.xxx  
2019-10-04 11:03:48Z

NEM ID 

## Morten Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286  
IP: 85.27.xxx.xxx  
2019-10-04 11:09:24Z

NEM ID 

## Ole Bernhard Nielsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Serienummer: PID:9208-2002-2-022503809624  
IP: 85.27.xxx.xxx  
2019-10-04 12:19:00Z

NEM ID 

## Per Nordvig Nielsen

### Dirigent

På vegne af: Rantzausminde Ejendomme A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-044620284763  
IP: 83.92.xxx.xxx  
2019-10-04 12:29:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XDYBL-1HNE5-ZE33D-P443B-2KILV-7UJLI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>