

# RANTZAUSMINDE EJENDOMME A/S

CVR-NR. 20 78 34 86

## ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 22/10 2018.



Per Nordvig Nielsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsens påtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6 - 7
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8 -12
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14 - 15
Pengestrømsopgørelse .....	16
Specifikationer .....	17 - 21

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

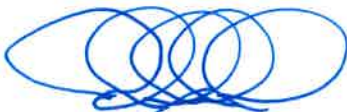
Svendborg, den 10. oktober 2018

### 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 2017 – 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 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 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.

- 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 10. oktober 2018

**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 22. oktober 2018

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITET

Hovedaktiviteten består af besiddelse og drift af investeringsejendomme.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 10.624 før 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 nu sin styrke, hvor alt er udlejet. Bortset fra lejemål under renovering.

Selskabets værdiregulering af investeringsejendomme andrager i regnskabsåret 2017/18 netto t.kr. 9.103. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør pr. 30. juni 2018, 5,68 % (2016/17 5,85 %). 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 den geografiske placering af porteføljens tilgang.

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 har i årets løb investeret i 2 udviklingsprojekter, begge med en partner, og i begge sager med 50 % til hver. Vi forventer et positivt resultat af begge projekter. Selskabet har efter langt tilløb påbegyndt byggeri af 2 tagboliger på Sankelmarksgade. Samtidig med dette byggeri foregår der totalrenovering af 2 lejligheder i opgang 9. Henholdsvis 3. og 4. sal. Regnskabsåret 2018/19 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 5,68 % 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 nedadgående retning.



## 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 %	4,68%	24.509	19.117	75.481
-0,5 %	5,18%	11.071	8.636	65.000
0 %	5,68%	0	0	56.364
0,5 %	6,18%	-9.280	-7.238	49.126
1,0 %	6,68%	-17.171	-13.393	42.971

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 2017/18.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Rantzausminde Ejendomme A/S for 2017/18 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 finansiell 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 ejendommens 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**

Ejendommens 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 posterings 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**

### **MARKEDSVÆRDI = NETTORESULTAT / (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 markedsforshold.

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 opskrivningshenlæggelser, 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 renteomkostninger 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 2017/18**

Note	2017/18 Kr.	2016/17 Kr.
1 <b>BRUTTORESULTAT</b> .....	8.696.789	6.780.961
2 Personalemkostninger .....	-1.464.447	-1.004.193
Af- og nedskrivninger .....	-73.609	-1.073.609
<b>RESULTAT AF DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER</b> .....	7.158.734	4.703.158
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	9.102.710	9.271.521
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	16.261.443	13.974.679
3 Finansielle indtægter .....	75.318	69.091
4 Finansielle omkostninger .....	-2.775.603	-2.470.372
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	13.561.159	11.573.398
5 Skat af årets resultat .....	-2.937.229	-2.512.537
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	10.623.930	9.060.861
 <b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Årets resultat, der udviser et overskud på kr. 10.623.930 foreslås fordelt således:		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	8.500.000
Overført til næste år .....	10.623.930	560.861
Disponeret i alt .....	10.623.930	9.060.861

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018****AKTIVER**

Note	2017/18 Kr.	2016/17 Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
6	216.000.000	189.675.000
7	3.952.580	3.966.720
8	129.637	209.106
	<u>220.082.217</u>	<u>193.850.826</u>
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
9	75.000	0
	<u>220.157.217</u>	<u>193.850.826</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		
	<u>220.157.217</u>	<u>193.850.826</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
	0	100.751
	504.066	10.614.696
	6.144.296	0
	284.255	123.813
	<u>6.932.616</u>	<u>10.839.260</u>
	<u>88.966</u>	<u>872.423</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>88.966</u>	<u>872.423</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>7.021.582</u>	<u>11.711.683</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>227.178.799</u>	<u>205.562.509</u>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2018****PASSIVER**

Note	2017/18 Kr.	2016/17 Kr.
<b>10 EGENKAPITAL:</b>		
Selskabskapital .....	7.000.000	7.000.000
Overført resultat .....	49.364.069	38.152.776
Foreslået udbytte .....	0	8.500.000
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>56.364.069</b>	<b>53.652.776</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
11 Udskudt skat .....	18.512.120	16.288.448
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
12 Prioritetsgæld .....	127.807.012	124.041.203
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	1.401.623	1.230.480
Bankgæld .....	10.335.899	300.466
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	245.807	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	3.156.476	7.727
Skyldig selskabsskat .....	879.223	1.070.975
Deposita .....	2.485.625	2.184.322
Anden gæld .....	5.990.945	6.786.111
	<b>24.495.598</b>	<b>11.580.082</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>152.302.609</b>	<b>135.621.285</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>227.178.799</b>	<b>205.562.509</b>
13 FINANSIELLE INSTRUMENTER		
14 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER		

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Årets resultat .....	10.623.930	9.060.861
Regulering af skatter .....	2.937.229	2.512.537
15 Reguleringer .....	-10.309.873	-9.839.309
Af- og nedskrivninger .....	73.609	1.073.609
	<u>3.324.895</u>	<u>2.807.697</u>
Ændring i tilgodehavender .....	-59.690	2.419.526
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-42.136	246.300
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<u>3.223.068</u>	<u>5.473.523</u>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:</b>		
Anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-17.622.290	-8.469.542
Salg af materielle anlægsaktiver .....	605.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver .....	-75.000	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<u>-17.092.290</u>	<u>-8.469.542</u>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:</b>		
Optagelse af gæld til kreditinstitutter .....	5.265.002	25.744.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	-1.376.862	-1.079.456
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt .....	301.303	298.161
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder .....	13.259.379	-16.373.480
Betalt udbytte .....	-8.500.000	-23.000.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<u>8.948.821</u>	<u>-14.410.775</u>
Samlet likviditetsvirkning .....	-4.920.401	5.593.207
Likviditet primo .....	571.957	-5.021.250
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<u>-4.348.444</u>	<u>571.957</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.

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>2 PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>		
Gager og lønninger .....	1.300.211	862.380
Pensioner .....	113.368	94.502
Øvrige omkostninger til social sikring .....	50.868	47.311
	<u>1.464.447</u>	<u>1.004.193</u>
Selskabet har haft 7 ansatte i regnskabsåret.		
<b>3 FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder .....	<u>75.318</u>	<u>67.591</u>
<b>4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
I posten indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder .....	<u>129.685</u>	<u>0</u>
<b>5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets resultat .....	879.223	1.070.975
Årets regulering udskudt skat .....	2.058.006	1.441.562
	<u>2.937.229</u>	<u>2.512.537</u>

**NOTER**

Note

	<b>2017/18</b>
	<b>Kr.</b>
<b>6 INVESTERINGSEJENDOMME:</b>	
Kostpris 1. juli 2017 .....	121.856.044
Tilgang .....	17.622.290
Afgang .....	<u>-553.709</u>
<b>Kostpris 30. juni 2018 .....</b>	<b><u>138.924.625</u></b>
Værdiregulering 1. juli 2017 .....	67.818.956
Årets regulering .....	9.102.710
Årets afgang .....	<u>153.709</u>
<b>Værdiregulering 30. juni 2018 .....</b>	<b><u>77.075.375</u></b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2018 .....</b>	<b><u>216.000.000</u></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 2018 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,68 %. Til sammenligning udgjorde det gennemsnitlige afkastkrav 5,85 % pr. 30. juni 2017.

Afkastkrav for grupper af ejendomme er fastsat til følgende:	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
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	2017/18 Kr.
<b>7 DOMICILEJENDOMME:</b>	
Anskaffelsessum 1. juli 2017 .....	4.995.000
Tilgang .....	0
Afgang .....	0
<b>Anskaffelsessum 30. juni 2018 .....</b>	<b>4.995.000</b>
Afskrivninger 1. juli 2017 .....	1.028.280
Afskrivninger vedr. årets afgang .....	0
Årets afskrivninger .....	14.140
<b>Afskrivninger 30. juni 2018 .....</b>	<b>1.042.420</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2018 .....</b>	<b>3.952.580</b>
<b>8 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:</b>	
Anskaffelsessum 1. juli 2017 .....	561.763
Tilgang .....	0
Afgang .....	-50.000
<b>Anskaffelsessum 30. juni 2018 .....</b>	<b>511.763</b>
Afskrivninger 1. juli 2017 .....	352.657
Afskrivninger vedr. årets afgang .....	-30.000
Årets afskrivninger .....	59.469
<b>Afskrivninger 30. juni 2018 .....</b>	<b>382.126</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2018 .....</b>	<b>129.637</b>
<b>9 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER:</b>	
Anskaffelsessum 1. juli 2017 .....	0
Årets tilgang .....	75.000
Årets afgang .....	0
<b>Anskaffelsessum 30. juni 2018 .....</b>	<b>75.000</b>
Reguleringer 1. juli 2017 .....	0
Udloddet udbytte .....	0
Årets resultat .....	0
<b>Reguleringer 30. juni 2018 .....</b>	<b>0</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2018 .....</b>	<b>75.000</b>

**NOTER**

Note	2017/18	
	Kr.	
<b>10 EGENKAPITAL:</b>		
<b>SELSKABSKAPITAL:</b>		
Selskabskapital primo .....		7.000.000
<b>OVERFØRT RESULTAT:</b>		
Overført tidligere år .....		38.152.776
Årets værdiregulering af sikringsinstrumenter efter skat .....		587.364
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering .....		10.623.930
		49.364.069
<b>EGENKAPITAL 30. JUNI 2018</b> .....		56.364.069
Selskabets anpartskapital udgør kr. 7.000.000 fordelt i anparter a kr. 1.000 og multipla heraf.		
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>11 UDSKUDT SKAT:</b>		
Hensat 1. juli 2017 .....	16.288.448	14.281.584
Årets regulering udskudt skat .....	2.223.672	2.006.864
<b>Hensat 30. juni 2018</b> .....	18.512.120	16.288.448
<b>12 PRIORITETSGÆLD:</b>		
Af den samlede prioritetsgæld forfalder t.kr. 121.805 til betaling efter 5 år.		
<b>13 FINANSIELLE INSTRUMENTER:</b>		
Selskabet har pr. 30. juni 2018 indgået følgende kontrakter:		
	<b>Kontrakt-</b>	<b>Urealiseret</b>
	<b>mæssig værdi</b>	<b>værdiregule-</b>
		<b>ring indregnet</b>
		<b>pr. 30/6 2018</b>
T.kr.		
Interest rate swap .....	20.000	-5.237

**NOTER****Note****14 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., t.kr. 129.761, er der givet pant i investerings- og domicilejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 219.953.

I selskabets ejendom Brogade 33-35 er tinglyst 2,5 % kontant tabsindekslån med nominal 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. 305.

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

<b>15 PENGESTRØMSOPGØRELSE - REGULERINGER:</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Regulering af investeringsejendomme til markedsværdi .....	-9.102.710	-9.271.521
Tilbageført regnskabsmæssig avance ved salg af aktiver .....	-185.000	0
Kursregulering af prioritetsgæld og valuta .....	48.812	-299.259
Betalt selskabsskat .....	-1.070.975	-268.529
	<u>-10.309.873</u>	<u>-9.839.309</u>