

RANTZAUSMINDE EJENDOMME A/S

CVR-NR. 20 78 34 86

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 11/10 2016.



Per Nordvig Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5 - 6

ÅRSREGNSKAB 1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

Anvendt regnskabspraksis	7 -11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Pengestrømsopgørelse	15
Specifikationer	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Rantzausminde Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

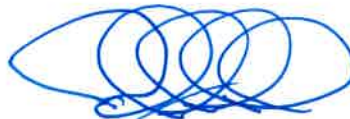
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Svendborg, den 11. oktober 2016

DIREKTION



Per Nordvig Nielsen

BESTYRELSE



Per Nordvig Nielsen



Rikke Nielsen



Kim Nørregaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ledelsen i Rantzausminde Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rantzausminde Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

-fortsat-

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 11. oktober 2016

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR nr. 35 48 61 78



Ole Nielsen
statsaut. revisor



Morten Pedersen
statsaut. revisor

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 11. oktober 2016

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Hovedaktiviteten består af besiddelse og drift af investeringsejendomme.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 6.306 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 netop nu sin styrke, hvor alt er udlejet. Bortset fra lejemål under renovering.

Selskabets værdiregulering af investeringsejendomme andrager i regnskabsåret 2015/16 netto t.kr. 4.408. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør pr. 30. juni 2016, 5,88 % (2014/15 5,88 %). Årets værdiregulering skyldes 100 % lejestigninger. En del kan henføres til renovering og opgradering af lejemål, med lejeregulering til følge. Resten er aftalt årlig stigning.

Med tanke på den lave rente pt. er en forrentning på 4 % med ingen eller meget lille risiko en god rente. En rente på 4 % 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.

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 5,88 % 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 %	4,88%	23.709	18.493	50.970
-0,5 %	5,38%	10.753	8.387	40.864
0 %	5,88%	0	0	32.477
0,5 %	6,38%	-9.067	-7.073	25.404
1,0 %	6,88%	-16.817	-13.117	19.360

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 2015/16.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Rantzausminde Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet er pr. 1. juli 2015 fusioneret med RE København ApS, med Rantzausminde Ejendomme A/S, som fortsættende selskab. Selskabet har pr. 1. juli 2015, fået tilført aktiver fra KAME Holding ApS. Som følge af fusion er sammenligningstal tilrettet.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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.

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.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

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

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Andre eksterne omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andel i dattervirksomheder og associerede virksomheders ekstraordinære poster indregnes under ekstraordinært resultat efter skat.

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.

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 værdiansættes 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.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Investerings ejendomme 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 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.

Driftsmidler og inventar måles til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid på 5 år. I anskaffelsesåret afskrives der fuldt ud uanset anskaffelsestidspunktet.

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.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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 2015/16

Note	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
1 BRUTTORESULTAT	5.793.967	4.830.185
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.408.390	1.374.288
Dagsværdiregulering af gæld	-169.870	63.176
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	10.032.487	6.267.648
Andre driftsindtægter	151.545	81.180
ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:		
2 Personaleomkostninger	-646.295	-776.802
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	9.537.738	5.572.026
Andre driftsomkostninger	153.682	-93.409
Afskrivninger	-30.396	-14.164
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	9.661.023	5.464.454
3 Finansielle indtægter	76.017	27.209
Finansielle omkostninger	-2.555.674	-921.715
RESULTAT FØR SKAT	7.181.365	4.569.948
4 Skat af årets resultat	-875.647	-199.198
ÅRETS RESULTAT	6.305.719	4.370.750
RESULTATDISPONERING:		
Årets resultat, der udviser et overskud på kr. 6.305.719 foreslås fordelt således:		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	23.000.000	0
Overført til næste år	-16.694.281	4.370.750
Disponeret i alt	6.305.719	4.370.750

BALANCE PR. 30. JUNI 2016**AKTIVER**

Note	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5 Investeringsejendomme	147.150.000	119.500.000
6 Domicilejendomme	4.980.860	4.995.000
7 Driftsmidler og inventar	52.512	18.768
	<u>152.183.372</u>	<u>124.513.768</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>152.183.372</u>	<u>124.513.768</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.589.143	43.546
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	431.767	511.631
Andre tilgodehavender	54.947	131.500
	<u>3.075.857</u>	<u>686.677</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>7.775</u>	<u>77.706</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>3.083.632</u>	<u>764.382</u>
AKTIVER I ALT	<u>155.267.004</u>	<u>125.278.150</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016**PASSIVER**

Note	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
8 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	6.000.000	5.000.000
Overført resultat	26.476.963	41.995.936
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	32.476.963	46.995.936
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
9 Udskudt skat	11.722.084	11.248.120
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
10 Prioritetsgæld	87.603.712	62.648.513
Deposita	1.705.206	1.037.165
	89.308.918	63.685.678
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	955.157	584.119
Bankgæld	5.047.997	1.014.576
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.518.989	754.903
Skyldig selskabsskat	152.566	450.313
Anden gæld	9.084.329	544.504
	21.759.039	3.348.415
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	111.067.957	67.034.094
PASSIVER I ALT	155.267.004	125.278.150
11 FINANSIELLE INSTRUMENTER		
12 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
Årets resultat	6.305.719	4.370.750
Regulering af skatter	875.647	199.198
13 Reguleringer	-5.055.032	-1.830.301
Af- og nedskrivninger	30.396	14.164
	<u>2.156.729</u>	<u>2.753.811</u>
Ændring i tilgodehavender	-2.469.044	-9.324
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-19.567	101.071
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>-331.883</u>	<u>2.845.558</u>
 PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Anlægsaktiver:		
Salg af finansielle anlægskativer	0	0
Køb af finansielle anlægskativer	0	-2.409.290
Køb af materielle anlægskativer	-12.770.366	-5.702.685
Salg af materielle anlægskativer	2.650.000	20.000
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>-10.120.366</u>	<u>-8.091.975</u>
 PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	29.465.534	2.482.000
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-12.753.210	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-765.485	-502.982
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	431.701	109.063
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	12.970.357	2.186.519
Betalt udbytte	-23.000.000	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>6.348.896</u>	<u>4.274.600</u>
Samlet likviditetsvirkning	-4.103.352	-971.818
Likviditet primo	-936.870	34.948
LIKVIDITET ULTIMO	<u>-5.040.222</u>	<u>-936.870</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.

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
2 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger	601.160	683.926
Øvrige personaleomkostninger	45.134	92.876
	<u>646.295</u>	<u>776.802</u>
3 FINANSIELLE INDTÆGTER:		
I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>64.477</u>	<u>29.836</u>
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	152.566	470.313
Årets regulering udskudt skat	681.321	-271.115
	<u>833.887</u>	<u>199.198</u>
5 INVESTERINGSEJENDOMME:		2015/16 Kr.
Kostpris 1. juli 2015		79.590.900
Tilgang		25.718.706
Afgang		-2.478.757
Kostpris 30. juni 2016		<u>102.830.849</u>
Værdiregulering 1. juli 2015		39.909.100
Afgang		0
Årets regulering		4.410.051
Værdiregulering 30. juni 2016		<u>44.319.151</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2016		<u>147.150.000</u>

NOTER

Note

5 **INVESTERINGSEJENDOMME:**

Afkastkrav er fastsat til 5,25% - 7,75% (2014/2015: 5,25% - 7,75%) for institutioner og kontor-/butiksejemål udlejet på markedsvilkår, 4,75% - 6,75% (2014/2015: 4,75% - 6,75 %) for boligejemål udlejet på markedsvilkår og 3,0% - 4,0% (2014/2015: 3,0% - 4,0%) for boligejemål udlejet til omkostningsbestemt leje.

2015/16
Kr.

6 **DOMICILEJENDOMME:**

Anskaffelsessum 1. juli 2015	4.995.000
Tilgang	0
Afgang	0

Anskaffelsessum 30. juni 2016	4.995.000
--	------------------

Afskrivninger 1. juli 2015	0
Afskrivninger vedr. årets afgang	0
Årets afskrivninger	14.140

Afskrivninger 30. juni 2016	14.140
--	---------------

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2016	4.980.860
--	------------------

7 **DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:**

Anskaffelsessum 1. juli 2015	295.700
Tilgang	50.000
Afgang	0

Anskaffelsessum 30. juni 2016	345.700
--	----------------

Afskrivninger 1. juli 2015	276.932
Afskrivninger vedr. årets afgang	0
Årets afskrivninger	16.256

Afskrivninger 30. juni 2016	293.188
--	----------------

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2016	52.512
--	---------------

NOTER

Note	2015/16 Kr.
8 EGENKAPITAL:	
SELKABSKAPITAL:	
Selskabskapital primo	5.000.000
Årets tilgang ved kapitaltilførsel	<u>1.000.000</u>
	<u>6.000.000</u>
OVERFØRT RESULTAT:	
Overført tidligere år	41.557.196
Årets værdiregulering af sikringsinstrumenter efter skat	-1.117.729
Overkurs ved emmision	2.293.037
Korrektion nettoopskrivning efter indre værdis metode i øvrigt.....	438.740
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>-16.694.281</u>
	<u>26.476.963</u>
EGENKAPITAL 30. JUNI 2016	<u>32.476.963</u>

Selskabets anpartskapital udgør kr. 6.000.000 fordelt i anpartar a kr. 1.000 og multipla heraf.

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
9 UDSKUDT SKAT:		
Hensat 1. juli 2015	11.248.120	11.688.433
Årets regulering udskudt skat	<u>681.321</u>	<u>-440.313</u>
Hensat 30. juni 2016	<u>11.929.441</u>	<u>11.248.120</u>

10 PRIORITETSGÆLD:

Af den samlede prioritetsgæld forfalder t.kr. 82.334 til betaling efter 5 år.

NOTER

Note

11 FINANSIELLE INSTRUMENTER:

Handel med finansielle instrumenter indgår som en del af selskabets investeringsaktivitet.

Selskabet har pr. 30. juni 2016 indgået følgende kontrakter:

	Kontrakt- mæssig værdi	Urealiseret værdiregule- ring indregnet pr. 30/6 2016
T.kr.		
Interest rate swap	40.000	-8.559
	<u>40.000</u>	<u>-8.559</u>

12 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., t.kr. 88.559, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 152.145.

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. 499.

Rantzausminde Ejendomme A/S er sambeskattet med administrationsselskabet Rantzausminde Invest A/S og de øvrige virksomheder i koncernen: Nordvig Entreprise ApS, Kame Holding ApS og Sankelmarksgade 7-9 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 sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
13 PENGESTRØMSOPGØRELSE - REGULERINGER:		
Regulering af investeringsejendomme til markedsværdi	-4.408.390	-1.374.288
Tilbageført regnskabsmæssig avance ved salg af aktiver	-153.682	-17.364
Kursregulering af prioritetsgæld og valuta	-887	-63.534
Betalt selskabsskat	-492.073	-375.115
	<u>-5.055.032</u>	<u>-1.830.301</u>