

RANTZAUSMINDE EJENDOMME A/S

CVR-NR. 20 78 34 86

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 2/10 2017.



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 2016 - 30. JUNI 2017

Anvendt regnskabspraksis	8 -12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Pengestrømsopgørelse	16
Specifikationer	17 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 2. oktober 2017

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 2016 – 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 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 2. oktober 2017

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSKAB
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 2. oktober 2017

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Hovedaktiviteten består af besiddelse og drift af investeringsejendomme.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 9.061 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 2016/17 netto t.kr. 9.271. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør pr. 30. juni 2017, 5,85 % (2015/16 5,78 %). 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 5,85 % 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 %	4,85%	23.649	18.447	72.099
-0,5 %	5,35%	10.720	8.361	62.014
0 %	5,85%	0	0	53.653
0,5 %	6,35%	-9.031	-7.045	46.608
1,0 %	6,85%	-16.745	-13.061	40.592

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 2016/17.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Rantzausminde Ejendomme A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet er pr. 1. juli 2016 fusioneret med Sankelmarksgade 7-9 ApS, med Rantzausminde Ejendomme A/S, som fortsættende selskab. Som følge af fusion er sammenligningstal tilrettet.

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Efter ændringerne af årsregnskabslovens skal finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme fremadrettet indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Selskabet anvender seneste dagsværdi før implementeringen af lovændringen som ny kostpris for finansielle forpligtelser.

Selskabet anvender overgangsbekendtgørelsens regler for implementering af ovenstående ændring, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Implementeringen har endvidere medført, at der fremover årligt skal foretages revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Revurderingen vurderes ikke at have regnskabsmæssig effekt for regnskabsåret 2016. Fremtidige ændringer foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har derfor ingen effekt på selskabets egenkapital.

Implementeringen har herudover ikke givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten 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.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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.

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.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommens 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.

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 faktisk ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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.

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.

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

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

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.

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 2016/17

Note		2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
1	BRUTTORESULTAT	6.546.915	6.508.663
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.271.521	11.229.234
	Dagsværdiregulering af gæld	0	-242.432
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	15.818.436	17.495.466
	ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:		
	Andre driftsindtægter	267.877	151.545
2	Personaleomkostninger	-1.004.193	-646.648
	RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	15.082.120	17.000.362
	Andre driftsomkostninger	-33.832	153.682
	Afskrivninger	-1.073.609	-30.396
	RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	13.974.679	17.123.648
3	Finansielle indtægter	69.091	48.687
	Finansielle omkostninger	-2.470.372	-2.711.955
	RESULTAT FØR SKAT	11.573.398	14.460.380
4	Skat af årets resultat	-2.512.537	-2.477.010
	ÅRETS RESULTAT	9.060.861	11.983.370
	RESULTATDISPONERING:		
	Årets resultat, der udviser et overskud på kr. 9.060.861 foreslås fordelt således:		
	Udbytte for regnskabsåret	8.500.000	23.000.000
	Overført til næste år	560.861	-11.016.630
	Disponeret i alt	9.060.861	11.983.370

BALANCE PR. 30. JUNI 2017**AKTIVER**

Note	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.	
ANLÆGSAKTIVER:			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:			
5	Investeringsejendomme	189.675.000	172.150.000
6	Domicilejendomme	3.966.720	4.980.860
7	Driftsmidler og inventar	209.106	52.512
		<u>193.850.826</u>	<u>177.183.372</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>193.850.826</u>	<u>177.183.372</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
TILGODEHAVENDER:			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	100.751	2.589.143
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	10.614.696	182.868
	Andre tilgodehavender	123.813	54.947
		<u>10.839.260</u>	<u>2.826.958</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>872.423</u>	<u>26.746</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>11.711.683</u>	<u>2.853.705</u>
	AKTIVER I ALT	<u>205.562.509</u>	<u>180.037.077</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017**PASSIVER**

Note	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
8 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	7.000.000	6.000.000
Overført resultat	38.152.776	36.587.662
Foreslået udbytte	8.500.000	0
EGENKAPITAL I ALT	53.652.776	42.587.662
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
9 Udskudt skat	16.288.448	14.281.584
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
10 Prioritetsgæld	124.041.203	99.951.241
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.230.480	955.157
Bankgæld	300.466	5.047.997
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.727	5.949.379
Skyldig selskabsskat	1.070.975	268.529
Deposita	2.184.322	1.886.161
Anden gæld	6.786.111	9.109.366
	11.580.082	23.216.590
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	135.621.285	123.167.831
PASSIVER I ALT	205.562.509	180.037.077
11 FINANSIELLE INSTRUMENTER		
12 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2016/17	2015/16
	Kr.	Kr.
Årets resultat	9.060.861	11.983.370
Regulering af skatter	2.512.537	2.477.010
13 Reguleringer	-9.839.309	-11.818.140
Af- og nedskrivninger	<u>1.073.609</u>	<u>30.396</u>
	2.807.697	2.672.635
Ændring i tilgodehavender	2.419.526	-2.475.601
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>246.300</u>	<u>-19.650</u>
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>5.473.524</u>	<u>177.384</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver	-8.469.542	-12.949.523
Salg af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>2.650.000</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>-8.469.542</u>	<u>-10.299.523</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	25.744.000	29.465.534
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	0	-12.753.210
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.079.456	-765.485
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	298.161	423.046
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	-16.373.479	12.166.090
Betalt udbytte	<u>0</u>	<u>-23.000.000</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>8.589.226</u>	<u>5.535.975</u>
Samlet likviditetsvirkning	5.593.207	-4.586.164
Likviditet primo	<u>-5.021.250</u>	<u>-435.086</u>
LIKVIDITET ULTIMO	<u>571.957</u>	<u>-5.021.250</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.

	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
2 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger	932.094	601.160
Øvrige personaleomkostninger	72.099	45.488
	<u>1.004.193</u>	<u>646.648</u>

Selskabet har haft 4 ansatte i regnskabsåret.

3 FINANSIELLE INDTÆGTER:

I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>67.591</u>	<u>37.148</u>
---	---------------	---------------

4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Skat af årets resultat	1.070.975	268.529
Årets regulering udskudt skat	<u>1.441.562</u>	<u>2.166.721</u>
	<u>2.512.537</u>	<u>2.435.250</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME:

	2016/17 Kr.
Kostpris 1. juli 2016	100.060.849
Tilgang	8.253.479
Tilgang ved fusion	13.541.716
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>121.856.044</u>
Værdiregulering 1. juli 2016	47.089.151
Tilgang ved fusion	11.458.284
Årets regulering	<u>9.271.521</u>
Værdiregulering 30. juni 2017	<u>67.818.956</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2017	<u>189.675.000</u>

NOTER**Note****5 INVESTERINGSEJENDOMME:**

Afkastkrav er fastsat til 5,25% - 7,75% (2015/2016: 5,25% - 7,75%) for institutioner og kontor-/butiksejemål udlejet på markedsvilkår, 4,75% - 6,75% (2015/2016: 4,75% - 6,75 %) for boliglejemål udlejet på markedsvilkår og 3,0% - 4,0% (2015/2016: 3,0% - 4,0%) for boliglejemål udlejet til omkostningsbestemt leje.

I øvrigt henvises til den i ledelsesberetningen udarbejdede følsomhedsanalyse

	2016/17
	Kr.
6 DOMICILEJENDOMME:	
Anskaffelsessum 1. juli 2016	4.995.000
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum 30. juni 2017	4.995.000
Afskrivninger 1. juli 2016	14.140
Afskrivninger vedr. årets afgang	0
Ekstraordinær nedskrivning/værdiregulering	1.000.000
Årets afskrivninger	14.140
Afskrivninger 30. juni 2017	1.028.280
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2017	3.966.720
7 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:	
Anskaffelsessum 1. juli 2016	345.700
Tilgang	216.063
Afgang	0
Anskaffelsessum 30. juni 2017	561.763
Afskrivninger 1. juli 2016	293.188
Afskrivninger vedr. årets afgang	0
Årets afskrivninger	59.469
Afskrivninger 30. juni 2017	352.657
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2017	209.106

NOTER

Note	2016/17 Kr.
8 EGENKAPITAL:	
SELKABSKAPITAL:	
Selskabskapital primo	6.000.000
Kapitalforhøjelse ved fusion	1.000.000
	<u>7.000.000</u>
OVERFØRT RESULTAT:	
Overført tidligere år	36.587.662
Årets værdiregulering af sikringsinstrumenter efter skat	2.004.253
Konverteret til selskabskapital ved fusion	-1.000.000
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	560.861
	<u>38.152.776</u>
FORESLÅET UDBYTTTE:	
Foreslået udbytte, jf. resultatdisponering	8.500.000
EGENKAPITAL 30. JUNI 2017	<u>53.652.776</u>

Selskabets anpartskapital udgør kr. 7.000.000 fordelt i anparter a kr. 1.000 og multipla heraf.

	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
9 UDSKUDT SKAT:		
Hensat 1. juli 2016	14.281.584	12.322.220
Årets regulering udskudt skat	2.006.864	1.959.364
	<u>16.288.448</u>	<u>14.281.584</u>
Hensat 30. juni 2017	<u>16.288.448</u>	<u>14.281.584</u>

10 PRIORITETSGÆLD:

Af den samlede prioritetsgæld forfalder t.kr. 118.528 til betaling efter 5 år.

NOTER**Note****11 FINANSIELLE INSTRUMENTER:**

Selskabet har pr. 30. juni 2017 indgået følgende kontrakter:

	Kontrakt- mæssig værdi	Urealiseret værdiregule- ring indregnet pr. 30/6 2017
T.kr.		
Interest rate swap	40.000	-5.990

12 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., t.kr. 125.802, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 189.675.

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. 376.

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 sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

13 PENGESTRØMSOPGØRELSE - REGULERINGER:

	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
Regulering af investeringsejendomme til markedsværdi	-9.271.521	-11.229.234
Tilbageført regnskabsmæssig avance ved salg af aktiver	0	-153.682
Kursregulering af prioritetsgæld og valuta	-299.259	71.675
Betalt selskabsskat	-268.529	-506.899
	<u>-9.839.309</u>	<u>-11.818.140</u>