



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Rentas ApS
Bernstorff Slot 1, 2820 Gentofte

CVR-nr. 21 16 11 01

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

Philip Baruch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Rentas ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 18. maj 2017

Direktion

Nathan Baruch



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rentas ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rentas ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

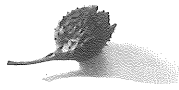
Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 18. maj 2017

Baagøe | Schou

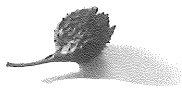
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Rentas ApS Bernstorff Slot 1 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 21 16 11 01 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nathan Baruch
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Modervirksomhed	Rentas Holding ApS, Gentofte
Associeret virksomhed	Lagersalg Ejendomme ApS, København



Hovedtal og nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttoresultat	4.876	5.199	3.362	2.984	2.554
Resultat af ordinær primær drift	4.741	5.070	5.112	6.113	2.435
Finansielle poster, netto	-145	-42	-289	193	46
Årets resultat	3.528	4.139	3.792	5.556	2.002
Balance:					
Balancesum	63.863	62.117	61.353	53.720	48.862
Egenkapital	36.879	33.350	29.211	25.669	20.333
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	57,7	53,7	47,6	47,8	41,6
Egenkapitalforrentning	10,0	13,2	13,8	24,2	10,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har haft fremgang i stort set alle år siden stiftelsen og har i alle årene realiseret positive resultater. Ledelsen betragter årets overskud på 4.596 t.kr. før skat som tilfredsstillende.

Selskabets investering i ejendomme udgør ca. 54,8 mio. kr.

Ejendommene er optaget til en værdi svarende til et afkast på godt 7 %.

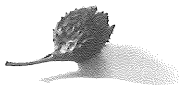
Selskabet har i lighed med tidligere år en investeringskomité, som foruden selskabets direktion består af specialister inden for fast ejendom med særligt kendskab til selskabets investeringssegmenter.

Selskabets involvering i industrisegmentet (kontor og lager) sker gennem den 50 %-ejede associerede virksomhed Lagersalg Ejendomme ApS, der i 2016 har realiseret et resultat på 352 t.kr. før skat.

Resultatet for det kommende år forventes at udvise et tilfredsstillende overskud og med et bruttoresultat på niveau med 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rentas ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

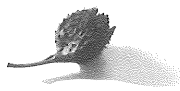
Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter ejerandel i I/S Dyssegård, der indregnes til indre værdi..

Tilgodehavender

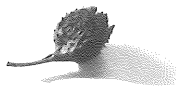
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rentas ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Lejeindtægter, investeringsejendomme	5.081.842	5.258
Andre driftsindtægter	0	1.193
Andre eksterne omkostninger	-275.780	-285
Omkostninger, investeringsejendomme	-1.206.044	-1.495
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.276.438	528
Bruttoresultat	4.876.456	5.199
1 Personaleomkostninger	-135.341	-129
Resultat før finansielle poster	4.741.115	5.070
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	176.231	536
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	139.419	153
Andre finansielle indtægter	18.451	25
Øvrige finansielle omkostninger	-478.878	-756
Resultat før skat	4.596.338	5.028
2 Skat af årets resultat	-1.068.090	-889
Årets resultat	3.528.248	4.139
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	176.231	536
Udbytte for regnskabsåret	235.886	0
Overføres til overført resultat	3.116.131	3.603
Disponeret i alt	3.528.248	4.139

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	54.800.000	52.615
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.800.000</u>	<u>52.615</u>
4	Kapitalandel i associeret virksomhed	5.725.051	5.548
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	526.821	511
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.668.346	1.529
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.920.218</u>	<u>7.588</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>62.720.218</u>	<u>60.203</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	70
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	389.407	901
	Tilgodehavender i alt	<u>389.407</u>	<u>971</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.080	7
	Værdipapirer i alt	<u>8.080</u>	<u>7</u>
	Likvide beholdninger	745.193	936
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.142.680</u>	<u>1.914</u>
	Aktiver i alt	<u>63.862.898</u>	<u>62.117</u>



Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.819.671	1.820
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.664.670	5.488
7	Overført resultat	29.158.338	26.042
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	235.886	0
	Egenkapital i alt	36.878.565	33.350
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.890.000	5.154
	Hensatte forpligtelser i alt	5.890.000	5.154
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	17.250.894	19.439
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.250.894	19.439
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.132.187	1.337
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	74.876	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	488.245	80
	Selskabsskat	332.090	912
	Anden gæld	1.816.041	1.845
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.843.439	4.174
	Gældsforpligtelser i alt	21.094.333	23.613
	Passiver i alt	63.862.898	62.117
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			



Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	134.875	129
Andre omkostninger til social sikring	466	0
	<u>135.341</u>	<u>129</u>
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	332.090	912
Årets regulering af udskudt skat	736.000	-23
	<u>1.068.090</u>	<u>889</u>

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	40.012.714	41.357
Tilgang i årets løb	411.593	7.248
Afgang i årets løb	0	-8.592
Kostpris 31. december 2016	40.424.307	40.013
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	12.602.286	12.602
Årets regulering til dagsværdi	1.773.407	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	14.375.693	12.602
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	54.800.000	52.615

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
4. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar 2016	60.381	60
Kostpris 31. december 2016	60.381	60
Opskrivninger 1. januar 2016	5.488.439	4.952
Årets resultat	176.231	536
Opskrivninger 31. december 2016	5.664.670	5.488
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	5.725.051	5.548
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Lagersalg Ejendomme ApS	København	50 %
	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2016	1.528.927	1.451
Tilgang i årets løb	139.419	153
Afgang i årets løb	0	-75
Kostpris 31. december 2016	1.668.346	1.529
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.668.346	1.529

Selskabets ejerandel udgør 50 % af I/S Dyssegård. Interessenterne hæfter solidarisk for gælden i I/S Dyssegård.

Samlede aktiver ifølge årsrapporten pr. 31. december 2016, 4.523.773 kr.

Samlede gældsforpligtelser ifølge årsrapporten pr. 31. december 2016, 1.187.080 kr.

Kapitalkonti ifølge årsrapporten pr. 31. december 2016, i alt 3.336.693 kr.



Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	5.488.439	4.952
Resultatandel	176.231	536
	<u>5.664.670</u>	<u>5.488</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	26.042.207	22.439
Årets overførte overskud eller underskud	3.116.131	3.603
	<u>29.158.338</u>	<u>26.042</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	0	0
Udbytte for regnskabsåret	235.886	0
	<u>235.886</u>	<u>0</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.383.081	20.776
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.132.187	-1.337
	<u>17.250.894</u>	<u>19.439</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.516.966</u>	<u>14.367.909</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.383 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 54.800 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.855 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		



Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter fuldstændigt og solidarisk for bogførte gældsposter, 1.187 t.kr., i I/S Dyssegård.

Kautionsforpligtelse for associeret virksomheds gæld til Nykredit A/S udgør 20.615 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rentas Holding ApS, CVR-nr. 25 08 32 96, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.