



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Rentas ApS

Hørkær 32, st. tv., 2720 Herlev

CVR-nr. 21 16 11 01

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2019.

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 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Rentas ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 18. marts 2019

Direktion

Nathan Baruch

Susan Friis Grue

Steffen Wedege



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rentas ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rentas ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 regnskabsbrugerne 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. marts 2019

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen

statsautoriseret revisor
mne10850



Selskabsoplysninger

Selskabet	Rentas ApS Hørkær 32, st. tv. 2720 Herlev
	CVR-nr.: 21 16 11 01
	Hjemsted: Herlev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nathan Baruch Susan Friis Grue Steffen Wedege
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Modervirksomhed	Rentas Holding ApS, Gentofte
Tilknyttet virksomhed	SeniorShop ApS, Herlev
Associeret virksomhed	Lagersalg Ejendomme ApS, København



Hovedtal og nøgletal

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttoresultat	3.827	4.032	4.877	5.199	3.362
Resultat af ordinær primær drift	3.676	3.901	4.742	5.070	5.112
Finansielle poster, netto	352	283	-146	-42	-289
Årets resultat	3.319	3.441	3.528	4.139	3.792
Balance:					
Balancesum	77.894	72.131	63.862	62.117	61.353
Egenkapital	43.103	40.084	36.878	33.350	29.211
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	55,3	55,6	57,7	53,7	47,6
Egenkapitalforrentning	8,0	8,9	10,0	13,2	13,8

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 4.028 t.kr. før skat som tilfredsstillende.

Selskabets investering i ejendomme udgør ca. 62,3 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 2018 har realiseret et resultat på 1.502 t.kr. før skat.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet den bestemmende indflydelse i den tilknyttede virksomhed SeniorShop ApS.

Resultatet for det kommende år forventes at udvise et tilfredsstillende overskud og med et stigende resultat før skat, væsentligst som følge af, at SeniorShop ApS fremover indregnes med et fuldt årsresultat.

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 varme- og vandregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

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

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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).



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

Investeringsejendomme 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

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.



Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 10 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede 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).



Anvendt regnskabspraksis

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 kildeskatter 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Lejeindtægter, investeringsejendomme	5.541.623	5.618
Andre driftsindtægter	0	40
Andre eksterne omkostninger	-553.932	-363
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.160.607	-1.263
Bruttoresultat	3.827.084	4.032
1 Personaleomkostninger	-151.422	-131
Driftsresultat	3.675.662	3.901
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	243.777	0
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	628.795	715
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	279	145
Andre finansielle indtægter	35.805	21
Øvrige finansielle omkostninger	-556.544	-598
Resultat før skat	4.027.774	4.184
Skat af årets resultat	-708.758	-743
Årets resultat	3.319.016	3.441
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	872.572	715
Udbytte for regnskabsåret	300.000	300
Overføres til overført resultat	2.146.444	2.426
Disponeret i alt	3.319.016	3.441



Balance 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	62.339.359	62.339
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>62.339.359</u>	<u>62.339</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	5.632.587	0
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	7.068.799	6.440
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	569.808	548
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>1.813</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>13.271.194</u>	<u>8.801</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>75.610.553</u>	<u>71.140</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.173	79
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	393.342	582
Andre tilgodehavender	<u>7.400</u>	<u>315</u>
Tilgodehavender i alt	<u>459.915</u>	<u>976</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>5.645</u>	<u>8</u>
Værdipapirer i alt	<u>5.645</u>	<u>8</u>
Likvide beholdninger	<u>1.817.426</u>	<u>7</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.282.986</u>	<u>991</u>
Aktiver i alt	<u>77.893.539</u>	<u>72.131</u>



Balance 31. december

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
	1.819.671	1.820
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.252.195
6	Overført resultat	33.730.968
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000
	Egenkapital i alt	40.084
	43.102.834	40.084
Hensatte forpligtelser		
	6.312.000	6.002
	Hensatte forpligtelser i alt	6.002
	6.312.000	6.002
Gældsforpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	21.355.922
	Anden gæld	1.440.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.795.922
	Gældsforpligtelser	988.092
	Gæld til pengeinstitutter	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.835
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	398.758
	Anden gæld	4.236.098
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.682.783
	Gældsforpligtelser i alt	26.045
	28.478.705	26.045
	Passiver i alt	72.131
	77.893.539	72.131
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		



Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	151.048	131
Andre omkostninger til social sikring	374	0
	151.422	131
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	47.963.666	40.424
Tilgang i årets løb	0	7.539
Kostpris 31. december 2018	47.963.666	47.963
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	14.375.693	14.376
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	14.375.693	14.376
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	62.339.359	62.339

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 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2018	0	0
Tilgang i årets løb	5.388.810	0
Kostpris 31. december 2018	5.388.810	0
Opskrivninger 1. januar 2018	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	520.517	0
Opskrivninger 31. december 2018	520.517	0
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2018	0	0
Afskrivning på goodwill	-276.740	0
Afskrivninger på goodwill 31. december 2018	-276.740	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	5.632.587	0
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
SeniorShop ApS	Herlev	80 %
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
4. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar 2018	60.381	60
Kostpris 31. december 2018	60.381	60
Opskrivninger 1. januar 2018	6.379.623	5.665
Årets resultat	628.795	715
Opskrivninger 31. december 2018	7.008.418	6.380
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	7.068.799	6.440
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Lagersalg Ejendomme ApS	København	50 %



Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	6.379.623	5.665
Resultatandel	<u>872.572</u>	<u>715</u>
	<u>7.252.195</u>	<u>6.380</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	31.584.524	29.158
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.146.444</u>	<u>2.426</u>
	<u>33.730.968</u>	<u>31.584</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2018	300.000	236
Udbytte for regnskabsåret	300.000	300
Udloddet udbytte	<u>-300.000</u>	<u>-236</u>
	<u>300.000</u>	<u>300</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	22.344.014	20.262
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-988.092</u>	<u>-1.282</u>
	<u>21.355.922</u>	<u>18.980</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>17.275.264</u>	<u>13.626</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.330 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 62.339 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.355 t.kr. til sikkerhed for ikke-udnyttede bankkreditter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.



Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 500 t.kr. i selskabets ejendomme til sikkerhed for den tilknyttede virksomheds gæld til pengeinstitut.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for associeret virksomheds bankgæld til Nykredit A/S. Den associerede virksomheds gæld til Nykredit A/S udgør pr. 31. december 2018 i alt 0 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for den tilknyttede virksomheds gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2018 udgjorde 0 t.kr.

Sambeskatning

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

PENNEO

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

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

Nathan Baruch (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-080225209566

IP: 128.76.xxx.xxx

2019-03-18 08:38:17Z

NEM ID 

Steffen Wedege (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-853811885137

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-03-18 09:59:07Z

NEM ID 

Susan Friis Grue (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-279163484491

IP: 93.164.xxx.xxx

2019-03-19 15:20:48Z

NEM ID 

Søren Larsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:21148148-RID:1062152822371

IP: 83.221.xxx.xxx

2019-03-19 15:21:44Z

NEM ID 

Philip Baruch (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-008348459249

IP: 93.164.xxx.xxx

2019-03-20 09:17:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JEL63-3MXNI-EVWHW-4XUH4-OKSAL-W01ZE

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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