



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

Rentas ApS
Hørkær 32, st. tv., 2730 Herlev

CVR-nr. 21 16 11 01

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2022.

Philip Baruch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 5. april 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 5. april 2022

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen

statsautoriseret revisor
mne10850



Selskabsoplysninger

Selskabet	Rentas ApS Hørkær 32, st. tv. 2730 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, Herlev
Tilknyttet virksomhed	SeniorShop ApS, Herlev
Kapitalinteresse	Lagersalg Ejendomme ApS, København



Hovedtal og nøgletal

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttoresultat	4.338	4.305	4.241	3.827	4.032
Resultat af primær drift	3.944	3.918	3.982	3.675	3.861
Finansielle poster, netto	1.818	1.567	864	353	283
Årets resultat	4.949	4.676	4.133	3.319	3.441
Balance:					
Balancesum	87.879	83.244	80.847	77.894	72.131
Egenkapital	55.811	51.362	46.936	43.104	40.084
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	63,5	61,7	58,1	55,3	55,6
Egenkapitalforrentning	9,2	9,5	9,2	8,0	8,9

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 5.763 t.kr. før skat som tilfredsstillende.

Selskabets investering i ejendomme udgør ca. 62,2 mio. kr.

Ejendommene er optaget til en værdi svarende til et afkast på ca. 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 kapitalinteresse Lagersalg Ejendomme ApS, der i 2021 har realiseret et resultat på 2.752 t.kr. før skat

Selskabet har den bestemmende indflydelse i den tilknyttede virksomhed SeniorShop ApS, der i 2021 har realiseret et resultat før skat på 2.160 t.kr.

For det kommende år forventes et resultat på niveau med resultatet for 2021.

Der er for 2021 realiseret en mindre fremgang i såvel bruttolejeindtægt som nettoindtægt fra udlejning af selskabets ejendomme. Denne fremgang kombineret med et generelt fald i afkastkravene til tilsvarende ejendomme vil normalt medføre en positiv dagsværdiregulering, men som følge af den usikkerhed, der er vedrørende stigende renteniveau og situationen i Østeuropa, er det ud fra en samlet vurdering besluttet at fastholde ejendommenes værdi uændret.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har primo 2022 udvidet ejendomsporteføljen med en ejendom til kr. 5,3 mio. Købesummen er deponeret i 2021.

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 t.kr.
Nettoomsætning	5.647.066	5.738
Andre eksterne omkostninger	-94.766	-312
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.282.449	-1.121
Værdiregulering af investeringsejendomme	67.783	0
Bruttoresultat	4.337.634	4.305
1 Personaleomkostninger	-393.287	-387
Driftsresultat	3.944.347	3.918
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	975.671	642
Indtægt af kapitalinteresse	1.073.004	1.211
Andre finansielle indtægter	29.519	22
Øvrige finansielle omkostninger	-259.858	-308
Resultat før skat	5.762.683	5.485
Skat af årets resultat	-813.782	-809
Årets resultat	4.948.901	4.676
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.543.075	1.853
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500
Overføres til overført resultat	2.905.826	2.323
Disponeret i alt	4.948.901	4.676



Balance 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 t.kr.	
Aktiver			
Anlægsaktiver			
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	5.333.550	0
3	Investeringsjendomme	62.177.142	62.410
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>67.510.692</u>	<u>62.410</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	6.813.205	6.343
5	Kapitalinteresse	10.271.088	9.198
6	Andre tilgodehavender	2.500.972	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.585.265</u>	<u>15.541</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>87.095.957</u>	<u>77.951</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	103.094	398
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	509.814	455
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	193
	Periodeafgrænsningsposter	3.205	0
	Tilgodehavender i alt	<u>616.113</u>	<u>1.046</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.088	6
	Værdipapirer i alt	<u>8.088</u>	<u>6</u>
	Likvide beholdninger	<u>158.825</u>	<u>4.241</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>783.026</u>	<u>5.293</u>
	Aktiver i alt	<u>87.878.983</u>	<u>83.244</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.819.671	1.820
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.635.101	10.092
Overført resultat	41.856.058	38.950
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500
Egenkapital i alt	55.810.830	51.362
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.220.000	6.908
Hensatte forpligtelser i alt	7.220.000	6.908
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	18.446.133	19.465
Anden gæld	0	483
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.446.133	19.948
Kortfristet del af langfristet gæld	1.025.716	1.022
Leverandører af varer og tjenesteydelser	200.427	160
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.001.945	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	501.782	524
Anden gæld	2.672.150	3.320
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.402.020	5.026
Gældsforpligtelser i alt	24.848.153	24.974
Passiver i alt	87.878.983	83.244
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1.					
januar 2021	1.819.671	10.092.026	38.950.232	500.000	51.361.929
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultatdisponering	0	1.543.075	2.905.826	500.000	4.948.901
	1.819.671	11.635.101	41.856.058	500.000	55.810.830



Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	391.621	386
Andre omkostninger til social sikring	1.666	1
	393.287	387
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Tilgang i årets løb	5.333.550	0
Kostpris 31. december 2021	5.333.550	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	5.333.550	0
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	48.033.666	48.034
Afgang i årets løb	-232.217	0
Kostpris 31. december 2021	47.801.449	48.034
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	14.375.693	14.376
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	14.375.693	14.376
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	62.177.142	62.410

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.



Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,0 %

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.

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2021	5.388.810	5.389
Kostpris 31. december 2021	5.388.810	5.389
Opskrivninger 1. januar 2021	1.969.033	958
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.344.656	1.011
Udbytte	-505.600	0
Opskrivninger 31. december 2021	2.808.089	1.969
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2021	-1.014.709	-646
Afskrivning på goodwill	-368.985	-369
Afskrivninger på goodwill 31. december 2021	-1.383.694	-1.015
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	6.813.205	6.343
I regnskabsposten indgår goodwill med	2.306.161	2.675
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
SeniorShop ApS	Herlev	80 %



Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
5. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar 2021	60.381	60
Kostpris 31. december 2021	60.381	60
Opskrivninger 1. januar 2021	9.137.703	9.138
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.073.004	0
Opskrivninger 31. december 2021	10.210.707	9.138
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	10.271.088	9.198
Kapitalinteresse:		
	Hjemsted	Ejerandel
Lagersalg Ejendomme ApS	København	50 %
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
6. Andre tilgodehavender		
Tilgang i årets løb	2.500.972	0
Kostpris 31. december 2021	2.500.972	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	2.500.972	0
Der specificeres således:		
Gældsbev	2.500.972	0
	2.500.972	0
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.471.849	20.487
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.025.716	-1.022
	18.446.133	19.465
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	14.418.169	15.460



Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.472 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 62.177 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.355 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

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

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for kapitalinteressens bankgæld til Nykredit A/S. Kapitalinteressens gæld til Nykredit A/S udgør pr. 31. december 2021 i alt 0 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for den tilknyttede virksomheds gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2021 udgjorde 0 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.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



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

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

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

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.



Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Nathan Baruch

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-080225209566
Dato for underskrift: 11-04-2022
Underskrevet med NemID

NEM ID

Susan Friis Grue

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-279163484491
Dato for underskrift: 11-04-2022
Underskrevet med NemID

NEM ID

Steffen Wedege

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-853811885137
Dato for underskrift: 11-04-2022
Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Larsen

Som Statsautoriseret revisor
RID: 1062152822371
Dato for underskrift: 11-04-2022
Underskrevet med NemID

NEM ID

Philip Baruch

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-008348459249
Dato for underskrift: 11-04-2022
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: a248feRTMnq247429064