



**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**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2020.

---

**Philip Baruch**  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 28. april 2020

### 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 28. april 2020

### **Baagø | Schou**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

### **Søren Larsen**

statsautoriseret revisor  
mne10850



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Rentas ApS Hørkær 32, st. tv. 2730 Herlev
	CVR-nr.: 21 16 11 01 Hjemsted: Herlev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nathan Baruch Susan Friis Grue Steffen Wedege
<b>Revision</b>	Baagøe   Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
<b>Modervirksomhed</b>	Rentas Holding ApS, Herlev
<b>Tilknyttet virksomhed</b>	SeniorShop ApS, Herlev
<b>Associeret virksomhed</b>	Lagersalg Ejendomme ApS, København



## Hovedtal og nøgletal

---

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttoresultat	4.240	3.826	4.032	4.877	5.199
Resultat af ordinær primær drift	3.980	3.675	3.861	4.742	5.070
Finansielle poster, netto	865	353	283	-146	-42
Årets resultat	4.133	3.319	3.441	3.528	4.139
<b>Balance:</b>					
Balancesum	80.846	77.894	72.131	63.862	62.117
Egenkapital	46.936	43.104	40.084	36.878	33.350
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	58,1	55,3	55,6	57,7	53,7
Egenkapitalforrentning	9,2	8,0	8,9	10,0	13,2

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 4.846 t.kr. før skat som tilfredsstillende.

Selskabets investering i ejendomme udgør ca. 62,4 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 2019 har realiseret et resultat på 2.355 t.kr. før skat.

Selskabet har den bestemmende indflydelse i den tilknyttede virksomhed SeniorShop ApS, der i 2019 har realiseret et resultat før skat på 1.248 t.kr.

Resultatet for det kommende år forventes at udvise et tilfredsstillende overskud dog med et resultat før skat på et lavere niveau end resultatet i 2019.

Der er for 2019 realiseret en 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 opstået i forhold til enkelte af selskabets ejendommers lejeres fremadrettede økonomiske muligheder, jf. det nedenfor anførte vedrørende COVID-19, er det ud fra en samlet vurdering besluttet at fastholde ejendommens værdi uændret.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets ejendomsinvesteringer omhandler en række mindre lejemål, og i forbindelse med COVID-19 må det forventes, at enkelte af ejendommens lejere kan få sådanne økonomiske problemer, at der må forventes en vis økonomisk effekt heraf på det fremadrettede afkastniveau på ejendomsporteføljen.

Der er efter regnskabsårets afslutning herudover 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

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 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 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.

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. Ejendomme 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 virksomhedernes 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 20 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.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	5.712.998	5.540
Andre eksterne omkostninger	-372.435	-554
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.100.642	-1.160
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4.239.921</b>	<b>3.826</b>
1 Personaleomkostninger	-259.456	-151
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.980.465</b>	<b>3.675</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	408.316	244
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	918.173	629
Andre finansielle indtægter	297.881	36
Øvrige finansielle omkostninger	-759.068	-556
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.845.767</b>	<b>4.028</b>
Skat af årets resultat	-712.736	-709
<b>Årets resultat</b>	<b>4.133.031</b>	<b>3.319</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.326.489	873
Udbytte for regnskabsåret	250.000	300
Overføres til overført resultat	2.556.542	2.146
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.133.031</b>	<b>3.319</b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	62.409.359	62.340
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>62.409.359</u>	<u>62.340</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	5.700.903	5.633
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	7.986.972	7.069
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	586.902	570
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.274.777</u>	<u>13.272</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>76.684.136</u></b>	<b><u>75.612</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	166.239	59
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	626.652	393
Andre tilgodehavender	0	7
Tilgodehavender i alt	<u>792.891</u>	<u>459</u>
Værdipapirer og kapitalandele	5.834	6
Værdipapirer i alt	<u>5.834</u>	<u>6</u>
Likvide beholdninger	3.363.415	1.817
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.162.140</u></b>	<b><u>2.282</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>80.846.276</u></b>	<b><u>77.894</u></b>





## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.	
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	1.819.671	1.820	
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.238.684	7.253
6	Overført resultat	36.627.510	33.731
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	300
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>46.935.865</b>	<b>43.104</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	6.623.000	6.312
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.623.000</b>	<b>6.312</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	20.466.083	21.356
	Anden gæld	1.006.627	1.440
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.472.710	22.796
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.583.938	988
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.290	60
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	401.736	399
	Anden gæld	2.781.737	4.235
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.814.701	5.682
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.287.411</b>	<b>28.478</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>80.846.276</b>	<b>77.894</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>10 Eventualposter</b>			



## Noter

---

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	259.005	151
Andre omkostninger til social sikring	451	0
	<b>259.456</b>	<b>151</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	47.963.666	47.964
Tilgang i årets løb	70.000	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>48.033.666</b>	<b>47.964</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	14.375.693	14.376
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>14.375.693</b>	<b>14.376</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>62.409.359</b>	<b>62.340</b>

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 7,4 %

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 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2019	5.388.810	0
Tilgang i årets løb	0	5.389
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>5.388.810</b>	<b>5.389</b>
Opskrivninger 1. januar 2019	520.517	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	777.301	521
Udbytte	-340.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>957.818</b>	<b>521</b>
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2019	-276.740	0
Afskrivning på goodwill	-368.985	-277
<b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2019</b>	<b>-645.725</b>	<b>-277</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>5.700.903</b>	<b>5.633</b>
I regnskabsposten indgår goodwill med	3.044.131	3.413.116
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
SeniorShop ApS	Herlev	80 %
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2019	60.381	60
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>60.381</b>	<b>60</b>
Opskrivninger 1. januar 2019	7.008.418	6.380
Årets resultat	918.173	629
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>7.926.591</b>	<b>7.009</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>7.986.972</b>	<b>7.069</b>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Lagersalg Ejendomme ApS	København	50 %



## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	7.252.195	6.380
Resultatandel	1.326.489	873
Udloddet udbytte	-340.000	0
	<b>8.238.684</b>	<b>7.253</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	33.730.968	31.585
Årets overførte overskud eller underskud	2.556.542	2.146
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	340.000	0
	<b>36.627.510</b>	<b>33.731</b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2019	300.000	300
Udbytte for regnskabsåret	250.000	300
Udloddet udbytte	-300.000	-300
	<b>250.000</b>	<b>300</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	23.050.021	22.344
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.583.938	-988
	<b>20.466.083</b>	<b>21.356</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	16.498.461	17.275
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.050 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 62.409 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 2019 i alt 318 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for den tilknyttede virksomheds gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2019 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.”

## Steffen Wedege (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-853811885137

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-05-01 05:49:01Z

NEM ID 

## Nathan Baruch (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-080225209566

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-05-01 07:58:00Z

NEM ID 

## Susan Friis Grue (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-279163484491

IP: 93.164.xxx.xxx

2020-05-01 18:09:53Z

NEM ID 

## Søren Larsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:21148148-RID:1062152822371

IP: 62.135.xxx.xxx

2020-05-01 19:25:38Z

NEM ID 

## Philip Baruch (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-008348459249

IP: 93.164.xxx.xxx

2020-05-01 19:42:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H8F5C-YZYAI-METGW-W5Z5Y-HZOKT-KNPJ4

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](mailto: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>