



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

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2023.

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 2022	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	18



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 25. april 2023

Direktion

Nathan Baruch

Philip Baruch

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 25. april 2023

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 Philip Baruch Steffen Wedege
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Tilknyttet virksomhed	SeniorShop ApS, Herlev
Kapitalinteresse	Lagersalg Ejendomme ApS, København



Hovedtal og nøgletal

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttoresultat	4.367	4.339	4.305	4.241	3.827
Resultat af primær drift	3.868	3.945	3.918	3.982	3.675
Finansielle poster, netto	2.020	1.818	1.567	864	353
Årets resultat	5.178	4.949	4.676	4.133	3.319
Balance:					
Balancesum	84.505	87.880	83.244	80.847	77.894
Egenkapital	60.488	55.811	51.362	46.936	43.104
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	71,6	63,5	61,7	58,1	55,3
Egenkapitalforrentning	8,9	9,2	9,5	9,2	8,0

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

Årets resultat efter skat udgør 5.177.557 kr., og selskabet har en egenkapital pr. 31. december 2022, der udgør 60.488.387 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning	5.879.264	5.649
Andre driftsindtægter	308.463	0
Andre eksterne omkostninger	-177.949	-95
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.643.569	-1.283
Værdiregulering af investeringsejendomme	668	68
Bruttoresultat	4.366.877	4.339
1 Personaleomkostninger	-397.327	-394
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-101.464	0
Driftsresultat	3.868.086	3.945
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	902.120	976
Indtægt af kapitalinteresse	1.057.580	1.073
Andre finansielle indtægter	353.274	29
2 Øvrige finansielle omkostninger	-293.364	-260
Resultat før skat	5.887.696	5.763
3 Skat af årets resultat	-710.139	-814
Årets resultat	5.177.557	4.949
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.959.700	1.543
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	500
Overføres til overført resultat	2.017.857	2.906
Disponeret i alt	5.177.557	4.949



Balance 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	405.857	0
5 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	5.334
6 Investeringsejendomme	61.700.000	62.178
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>62.105.857</u>	<u>67.512</u>
7 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	7.043.325	6.813
8 Kapitalinteresse	11.328.668	10.271
9 Andre tilgodehavender	0	2.501
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>18.371.993</u>	<u>19.585</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>80.477.850</u>	<u>87.097</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	103
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	510
Tilgodehavende selskabsskat	255.742	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	435.219	0
Andre tilgodehavender	54.510	0
Periodeafgrænsningsposter	6.021	3
Tilgodehavender i alt	<u>751.492</u>	<u>616</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.013.376	8
Værdipapirer i alt	<u>3.013.376</u>	<u>8</u>
Likvide beholdninger	261.995	159
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.026.863</u>	<u>783</u>
Aktiver i alt	<u>84.504.713</u>	<u>87.880</u>



Balance 31. december

	2022	2021
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.819.671	1.820
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.922.801	11.635
Overført resultat	44.545.915	41.856
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	500
Egenkapital i alt	60.488.387	55.811
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.721.100	7.220
Hensatte forpligtelser i alt	6.721.100	7.220
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	13.923.053	18.446
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.923.053	18.446
10 Kortfristet del af langfristet gæld	712.457	1.026
Modtagne forudbetalinger fra kunder	296.567	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.476	200
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.002
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	502
Anden gæld	2.258.673	2.673
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.372.173	6.403
Gældsforpligtelser i alt	17.295.226	24.849
Passiver i alt	84.504.713	87.880
11 Oplysninger om dagsværdi		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.819.671	11.635.101	41.856.058	500.000	55.810.830
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultatdisponering	0	1.959.700	2.017.857	1.200.000	5.177.557
Udloddet udbytte	0	-672.000	672.000	0	0
	1.819.671	12.922.801	44.545.915	1.200.000	60.488.387



Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	395.621	392
Andre omkostninger til social sikring	1.706	2
	<u>397.327</u>	<u>394</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.006	2
Andre finansielle omkostninger	291.358	258
	<u>293.364</u>	<u>260</u>
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.209.039	502
Årets regulering af udskudt skat	-498.900	312
	<u>710.139</u>	<u>814</u>
	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	0	0
Tilgang i årets løb	507.321	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2022	<u>507.321</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	0
Årets afskrivninger	-101.464	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-101.464</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>405.857</u>	<u>0</u>



Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2022	5.333.550	0
Tilgang i årets løb	0	5.334
Afgang i årets løb	-5.333.550	0
Kostpris 31. december 2022	0	5.334
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	5.334
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	47.801.449	48.034
Tilgang i årets løb	4.870.277	0
Afgang i årets løb	-5.562.294	-232
Kostpris 31. december 2022	47.109.432	47.802
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	14.375.693	14.376
Årets regulering til dagsværdi	214.875	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	14.590.568	14.376
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	61.700.000	62.178

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,66 %
Højeste afkastprocent	9,09 %
Laveste afkastprocent	6,80 %

7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
Kostpris 1. januar 2022	5.388.810	5.389
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0

Kostpris 31. december 2022	5.388.810	5.389
-----------------------------------	------------------	--------------

Opskrivninger 1. januar 2022	2.808.090	1.969
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.271.105	1.345
Udbytte	-672.000	-506

Opskrivninger 31. december 2022	3.407.195	2.808
--	------------------	--------------

Afskrivninger på goodwill 1. januar 2022	-1.383.695	-1.015
Afskrivning på goodwill	-368.985	-369

Afskrivninger på goodwill 31. december 2022	-1.752.680	-1.384
--	-------------------	---------------

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	7.043.325	6.813
--	------------------	--------------

I regnskabsposten indgår goodwill med	1.937.177	2.306
---------------------------------------	-----------	-------

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
SeniorShop ApS	Herlev	80 %



Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
8. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar 2022	60.381	60
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2022	60.381	60
Opskrivninger 1. januar 2022	10.210.707	9.138
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.057.580	1.073
Opskrivninger 31. december 2022	11.268.287	10.211
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	11.328.668	10.271
Kapitalinteresse:		
	Hjemsted	Ejerandel
Lagersalg Ejendomme ApS	København	50 %
	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
9. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2022	2.500.972	0
Tilgang i årets løb	0	2.501
Afgang i årets løb	-2.500.972	0
Kostpris 31. december 2022	0	2.501
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	2.501
Der specificeres således:		
Gældsbev	0	2.501
	0	2.501



Noter

10. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.635.510	712.457	13.923.053	11.127.428
	14.635.510	712.457	13.923.053	11.127.428

11. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier kr.	Børsnoterede obligationer kr.
Dagsværdi 31. december 2022	10.831	3.002.545
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.743	2.545

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.636 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 61.700 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.400 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.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for kapitalinteressens bankgæld til Nykredit A/S. Kapitalinteressens gæld til Nykredit A/S udgør pr. 31. december 2022 i alt 0 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for den tilknyttede virksomheds gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2022 udgjorde 0 t.kr.



Noter

13. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



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

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, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.



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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse

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 kapitalinteressens 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.



Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

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. 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”.

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/kapitalinteresse

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

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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.



Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.



Anvendt regnskabspraksis

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

Rentas ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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 nominel 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.

Philip Baruch

Navnet returneret af dansk MitID var:
Philip Baruch
Direktør
ID: 17d9aadb-23e3-4837-9fb1-158319f6c0a2
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 25-04-2023
Underskrevet med MitID



Nathan Baruch

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nathan Baruch
Direktør
ID: a3735329-cdc0-4b0f-ad28-bbab8a4bbdbb
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 25-04-2023
Underskrevet med MitID



Steffen Wedege

Navnet returneret af dansk MitID var:
Steffen Wedege
Direktør
ID: ab0acaf1-2472-4ed5-a40d-22c5386ebad8
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 25-04-2023
Underskrevet med MitID



Søren Larsen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Søren Larsen
Statsautoriseret revisor
ID: 1062152822371
CVR-match med dansk NemID
Dato for underskrift: 25-04-2023
Underskrevet med NemID

NEM ID

Philip Baruch

Navnet returneret af dansk MitID var:
Philip Baruch
Dirigent
ID: 17d9aadb-23e3-4837-9fb1-158319f6c0a2
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 26-04-2023
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3cd205dxmsuT249869090

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.