

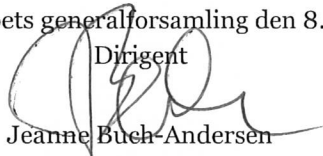
Rent Estate A/S

**Marielundvej 46D, 1. tv.
2730 Herlev**

CVR-nr. 21 63 44 09

Årsrapport for 2017/18 20. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 8. september 2018


Dirigent
Jeanne Bueh-Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Koncernregnskabet for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018	
Koncernresultatopgørelse for 2017/18	11
Koncernbalance pr. 30. juni 2018	12
Koncernpengestrømsopgørelse for 2017/18	14
Noter til koncernregnskabet	15
Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet	22
Årsregnskabet for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018	
Resultatopgørelse for 2017/18	24
Balance pr. 30. juni 2018	25
Noter til årsregnskabet	27
Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet	34

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Rent Estate A/S for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Det er vores opfattelse at koncern- og åregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, 8. september 2018

Direktion:




Frank Buch-Andersen
Administrerende direktør




Emil Buch-Andersen
Økonomi direktør

Bestyrelsen:



Simon Buch-Andersen
Formand



Jeanne Buch-Andersen



Emil Buch-Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rent Estate A/S

Konklusion

Vi har revideret koncern- og årsregnskabet for Rent Estate A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Koncern- og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncern- og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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. Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncern- og årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 revision. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 og 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herlev, 8. september 2018

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor

mne2630

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Rent Estate A/S
Marielundvej 46D, 1. tv.
2730 Herlev

Telefon: 70 22 00 29
Hjemmeside: www.rentestate.dk
E-mail: info@rentestate.dk

CVR nr.: 21 63 44 09
Stiftet: 14. april 1999
Hjemsted: Herlev
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse:

Simon Buch-Andersen, Formand
Jeanne Buch-Andersen
Emil Buch-Andersen

Direktion:

Frank Buch-Andersen, Administrerende direktør
Emil Buch-Andersen, Økonomi direktør

Bankforbindelse:

Nykredit Bank

Revisor:

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Smedeholm 13 C, 1 tv, 2730 Herlev
CVR nr. 15 65 97 77

Ledelsesberetningen

Koncernens Hoved- og nøgletal (i t.kr.)

	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	11.689	18.189	20.291	20.623	30.064
Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger)	8.277	13.828	15.667	16.101	24.484
Andre eksterne- og personaleomkostninger	1.446	2.386	2.592	2.216	2.826
Resultat før finans/værdireguleringsposter (EBFVAT)	6.821	11.404	13.036	13.839	18.575
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	2.980	1.742	12.318	21.792	31.036
Resultat før skat (EBT)	7.351	10.710	20.207	33.284	45.764
Årets resultat	5.904	8.402	15.743	25.972	52.350
Balance					
Investeringsejendomme	133.714	222.491	242.778	264.800	366.060
Aktiver i alt	136.706	224.423	245.232	278.257	380.295
Egenkapital i alt	26.463	34.449	48.970	75.581	126.288
Langfristede gældsforpligtelser	99.921	162.432	163.920	166.464	216.411
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/egenkapital	25,8%	33,1%	26,6%	18,3%	14,7%
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/nettoomsætning	58,4%	62,7%	64,2%	67,1%	61,8%
Forrentning af egenkapital (ROE)	22,3%	24,4%	32,1%	34,4%	41,5%
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	19,4%	15,4%	20,0%	27,2%	33,2%
Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.	12,4%	13,1%	12,8%	10,7%	9,4%
Ejendomsnøgletal					
Portefølje m2	16.913	29.927	32.941	32.941	56.023
Gennemsnit pris pr. m2 (i kr.)	7.906	7.434	7.370	8.039	6.534
Tomgang pr. status	570	1.470	535	248	7.220
Tomgang/portefølje m2	3,4%	4,9%	1,6%	0,8%	12,9%
Kontor m2	7.854	7.444	8.944	8.944	19.636
Kontor m2/portefølje m2	46,4%	24,9%	27,2%	27,2%	35,0%
Beboelse m2	2.849	3.046	2.068	2.068	2.068
Beboelse m2/portefølje m2	16,8%	10,2%	6,3%	6,3%	3,7%
Detail m2	1.531	12.711	12.711	12.711	12.711
Detail m2/portefølje m2	9,1%	42,5%	38,6%	38,6%	22,7%
Produktion/lager m2	4.679	6.726	9.218	9.218	21.608
Produktion/lager m2/portefølje m2	27,7%	22,5%	28,0%	28,0%	38,6%

Ledelsesberetningen

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af erhvervs- og beboelsesejendommen, herunder køb, salg og udvikling af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er forsigtigt optaget til dagsværdi. Ejendomsmarkedet for erhvervs- og beboelsesejendomme er mærkbart forbedret de seneste år i Storkøbenhavn, ligesom der er stor aktivitet i handel af boligejendomme generelt. Selskabets ejendomme er derfor delvist positivt berørt af den positive udvikling, en udvikling vi, de kommende år, forventer vil sprede sig til hele selskabets investeringsområde. På trods af denne positive udvikling er der fortsat usikkerhed om korrekt værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje, ligesom udfordringerne i den globale økonomi kan påvirke fremtidige forbrugsmønstre negativt, med afledt negativ påvirkning af økonomien i dansk erhvervsliv og erhvervslivets evne til at betale husleje m.m. Endvidere kan den globale økonomi påvirke renteutviklingen negativt i Danmark. Alt sammen med risiko for negativ påvirkning af værdien af selskabets ejendomsportefølje.

Værdiansættelse af ejendomsportefølje

Selskabets ejendomsportefølje optages til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Selskabet foretager værdiansættelse af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i detaljerede budgetter for det kommende år, korrigeret for tomgang og driftsmæssige udsving der har karakter af enkeltstående begivenheder. Pr. 30. juni 2018 er ejendomsporteføljen optaget til et gennemsnitligt 1. års afkast på 6,88 % (6,63 % i 2016/17). Afkastsatsen er forskellig fra ejendom til ejendom, primært afhængig af ejendommens art, stand, beliggenhed og genudlejningsværdi.

Selskabet arbejder vedvarende på at forbedre værdien af selskabets ejendomme, med udvikling af ejendommene hvor dette er muligt, samt med vedvarende fokus på driftsforbedringer.

Ejendomsportefølje

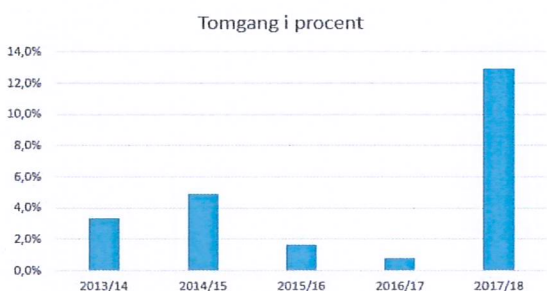
- Gl. Køge Landevej 135, 2500 Valby (via datterselskab) 100 % udlejet velbeliggende detail- og erhvervsejendom, på indfaldsvej til København.
- Hovedvejen 206, 2600 Glostrup (via datterselskab) 95 % udlejet velbeliggende, men ældre erhvervsejendom, med udviklingspotentiale.
- Gunnekær 24 - 28, 2610 Rødovre 100 % udlejet, lager og administrationsejendom.
- Solrød Strandvej 92, 2680 Solrød Strand 60 % udlejet, flot, velbeliggende klinikfællesskab.
- Solrød Strandvej 154, 2680 Solrød Strand 100 % udlejet, velbeliggende specialindrettet ejendom.
- Egedal 1, 2690 Karlslunde 100 % udlejet, flot moderne ejendom, som består af 16 ejerlejligheder, hvor 14 er boliger med 2 er erhvervslejligheder.
- Metalgangen 9A, 2690 Karlslunde 100 % udlejet flot erhvervsejendom.
- Metalgangen 9C, 2690 Karlslunde 100 % udlejet flot erhvervsejendom.
- Metalgangen 9E, 2690 Karlslunde 100 % udlejet flot erhvervsejendom.
- Jernbane Allé 79, 2720 Vanløse 100 % udlejet, velbeliggende bolig og butiksejendom, med udviklingspotentiale.
- Marielundvej 46A-E, 2730 Herlev (via datterselskab) 70 % udlejet velbeliggende lager- og erhvervsejendom.
- Jernbanevej 6, st. og kl., 2800 Kgs. Lyngby (via datterselskab) 98 % udlejet velbeliggende detailforretning og parkeringskælder.
- Energivej 3, 4180 Sorø 99 % udlejet, velvedligeholdet kontorhotel / kontorfællesskab nær motorvejen.
- Vestergade 19, 4600 Køge 100 % udlejet velbeliggende bolig og butiksejendom.
- Vestergade 21, 4600 Køge 100 % udlejet velbeliggende bolig og butiksejendom.

Ledelsesberetningen

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

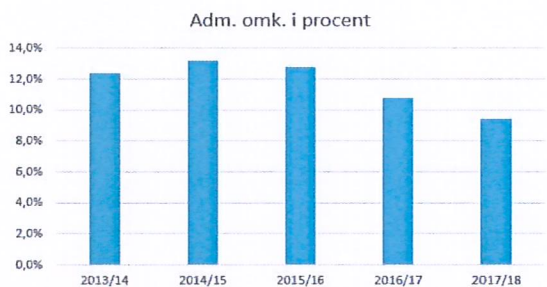
Tomgang

Det er koncernens fokus vedvarende at forsøge at modernisere og vedligeholde koncernens ejendomsportefølje, for derigennem, samt med en progressiv og offensiv udlejningsindsats med primært fokus på digitale medier, at kunne minimere koncernens tomgang. Pr. 1. juli 2017 erhvervede koncernen ejendommen Marielundvej 46 A-E, 2730 Herlev, hvorved koncernens tomgang steg fra 0,75 % til 16,10 % af de samlede m2.



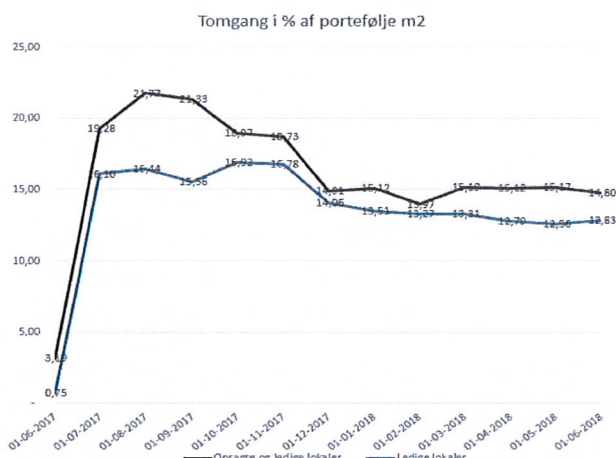
Adm. omkostninger

Det er koncernens målsætning, ved en fokuseret indsats at øge koncernens ejendomsportefølje over tid, jf. strategi herom, samt at kunne nedbringe koncernens administrationsomkostninger til under 10 % af koncernens nettoomsætning, hvilket er lykkedes i 2017/18.



Væsentlige begivenheder

Pr. 01.07.2017 overtog koncernen Ejendommen Marielundvej 46 ApS, som ejer ejendommen Marielundvej 46A-E, 2730 Herlev. Ejendommen er på 23.082 m2 og havde ca. 47 % tomgang. Ledelsens fokus på at løse opgaven har i regnskabsåret 2017/18 resulteret i at tomgangen er faldet til ca. 30 % pr. 30.06.2018.



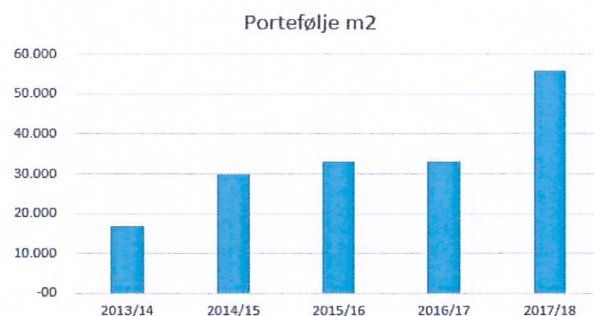
Økonomisk udvikling

Koncernen har gennem en fokuseret og offensiv udlejningsstrategi opnået et resultat før renter, skat og værdireguleringer på 18,6 mio. kr. (13,8 mio. kr. i 2016/17).

Årets resultat før skat på 45,8 mio. kr. (33,3 mio. kr. i 2016/17) anses af ledelsen for særdeles tilfredsstillende.

Strategi og mål for fremtiden

Koncernens strategi er at øge koncernens ejendomsportefølje, frem mod 2022/23, til ca. 0,75 mia. kr., og ca. 100.000 m2 erhvervs- og boligejendomme. Dette søges på velbeliggende adresser primært i områderne mellem Køge og Lyngby. Ejendommene skal have positivt cashflow allerede på investeringstidspunktet og skal, som udgangspunkt, være i velvedligeholdt stand.



Udviklingen af koncernens ejendomsportefølje søges med en strategisk fordeling i værdi indenfor følgende

- Beboelsesejendomme 20 - 30 %
- Kontorejendomme 20 - 40 %
- Detailejendomme 20 - 40 %
- Produktions- og lagerejendomme 20 - 30 %

Ledelsesberetningen

Koncernens beholdning af boligejendomme ligger under selskabets mål for strategisk fordeling. Koncernens fokus er derfor at øge beholdningen af specielt denne ejendomstype i den kommende år.

På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje på 366,1 mio. kr. og ca 56.000 m2 bolig- og erhvervsjendomme, anses dette strategiske vækst mål for realistisk.

Forventninger til 2018/19

På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje og nuværende udlejningsprocent, samt investeringer gennemført efter balancedagen, forventes en koncernnettoomsætning for 2018/19 på mellem 28,5 - 29,5 mio. kr., (30,1 mio. kr. i 2017/18). Resultat før renter, værdireguleringer og skat forventes at udgøre i niveauet 17,8 - 18,8 mio. kr. (18,6 mio. kr. i 2017/18). Resultat før værdireguleringer og skat forventes at udgøre i niveauet 13,0 - 14,0 mio. kr. (14,7 mio. kr. i 2017/18).

Koncernens ejendomsportefølje er finansieret med realkreditlån med en sammensætning af lånetyper som variable rente /Cibor 3, F1, F3, F5 og fastforrentede lån, ligesom koncernen har indgået en renteswap aftale.

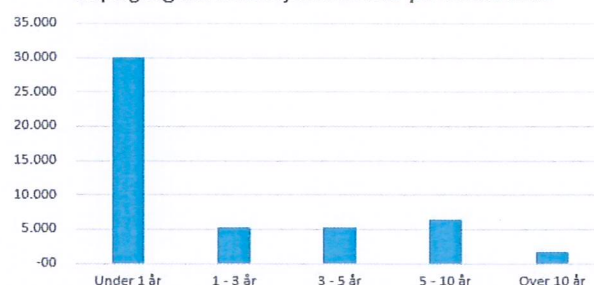
Sammensætningen af lån minimere derved koncernens økonomiske risiko ved pludselige rentestigninger i fremtiden.

Opsigelighe

Det er ledelsens konstante fokus i genudlejningssituationer, ikke blot at sikre genudlejning til gode lejere, men lige så at få sikret driften for fremtiden. Derfor er ledelsen fokuseret på at få længst mulig uopsigelighe fra lejernes side.

Pr. 30.06.2018 er 24,0 % af koncernens m2 udlejet med en uopsigelighe fra lejers side på 3 år eller mere.

Opsigelighe i m2 lejekontrakter pr. 30.06.2018



Pr. 30.06.2018 udgøres 2.068 af koncernens m2 af boligejendomme. Der er ikke boliger udlejet med uopsigelighe, hvorfor denne del af koncernens m2 altid ligger under 1 år i ovenstående graf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning. Det vurderes ikke at der er nogle begivenheder efter regnskabsårets afslutning som forrykker ved årsrapportens udsagn.

Koncernresultatopgørelse for 2017/18

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
Nettoomsætning		30.064.437	20.623.004
Ejendommens driftsudgifter		-8.705.262	-4.774.534
Andre driftsindtægter		124.557	252.164
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	31.036.300	21.792.295
Andre eksterne omkostninger		<u>-477.372</u>	<u>-490.626</u>
Bruttofortjeneste		52.042.660	37.402.303
Personaleomkostninger	2	-2.348.986	-1.725.836
Andre driftsomkostninger		0	-6.576
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-82.687</u>	<u>-38.120</u>
Driftsresultat		49.610.987	35.631.771
Andre finansielle indtægter	3	512.163	526.373
Andre finansielle omkostninger	4	<u>-4.358.967</u>	<u>-2.873.885</u>
Resultat før skat		45.764.183	33.284.259
Skat af årets resultat	5	<u>6.586.162</u>	<u>-7.312.351</u>
Årets resultat		<u>52.350.345</u>	<u>25.971.908</u>
 Forslag til resultat disponering			
Udloddet ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		30.000.000	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		<u>20.350.345</u>	<u>23.971.908</u>
I alt disponering		<u>52.350.345</u>	<u>25.971.908</u>

Koncernbalance pr. 30. juni 2018

Aktiver	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Software		100.625	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	6	100.625	0
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		366.060.000	264.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		453.301	140.113
Forudbetalinger vedrørende materielle anlægsaktiver		0	2.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	7	366.513.301	266.940.113
Anlægsaktiver i alt		366.613.926	266.940.113
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		143.544	99.928
Udskudt skatteaktiv		9.184.341	0
Andre tilgodehavender		172.738	114.546
Sambeskatningsbidrag		1.193.854	0
Periodeafgrænsningsposter		29.982	12.581
Tilgodehavender i alt		10.724.459	227.055
Likvide beholdninger		2.956.734	11.089.819
Omsætningsaktiver i alt		13.681.193	11.316.874
Aktiver i alt		380.295.119	278.256.987

Koncernbalance pr. 30. juni 2018

Passiver	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		20.000.000	10.000.000
Overkurs ved emmision		0	0
Overført resultat		104.287.951	63.581.066
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	8	126.287.951	75.581.066
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		17.629.726	15.022.163
Hensatte forpligtelser i alt		17.629.726	15.022.163
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		202.264.878	159.502.885
Kreditinstitutter		7.048.760	0
Anden gæld		7.097.326	6.960.808
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	216.410.964	166.463.693
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	7.526.828	3.373.291
Sambeskatningsbidrag		1.285.032	929.488
Kreditinstitutter		1.262.178	10.324.327
Leverandører af varer og tjenesteydelser		658.082	301.598
Anden gæld		9.234.358	6.261.361
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19.966.478	21.190.065
Gældsforpligtelser i alt		236.377.442	187.653.758
Passiver i alt		380.295.119	278.256.987
Finansielle kontrakter	10		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Koncernpengestrømsopgørelse for 2017/18

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
Driftsresultat		49.610.987	35.631.771
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		82.687	38.120
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-31.036.300	-21.792.295
Ændringer i arbejdskapital	13	<u>3.803.892</u>	<u>-123.591</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		22.461.266	13.754.005
Modtagne finansielle indtægter		512.163	84.672
Betalte finansielle omkostninger		-4.358.967	-2.873.885
Refunderet/betalt selskabsskat		<u>-929.488</u>	<u>-530.624</u>
Pengestrømme vedrørende drift		17.684.974	10.434.168
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		-105.000	0
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		-68.615.200	-2.390.784
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>116.924</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		-68.720.200	-2.273.860
Afdrag på lån mv.		-75.187.710	-3.064.014
Optagelse af lån mv.		129.152.000	7.000.000
Kapitalforhøjelse		30.000.000	0
Udbetalt udbytte		<u>-32.000.000</u>	<u>-300.000</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		51.964.290	3.635.986
Ændring i likvider		929.064	11.796.294
Likvider primo		<u>765.492</u>	<u>-11.030.802</u>
Likvider ultimo	14	1.694.556	765.492

Noter til koncernregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	0	63.000
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>31.036.300</u>	<u>21.729.295</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	<u>31.036.300</u>	<u>21.792.295</u>
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	4.002.631	2.782.904
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	172.342	131.341
Løn, gager og honorarer overflyttet til ejendommens driftsudgifter	<u>-1.825.987</u>	<u>-1.188.409</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>2.348.986</u>	<u>1.725.836</u>
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>7</u>	<u>6</u>
Ledelsesvederlag samlet for direktion og bestyrelse	<u>1.531.024</u>	<u>881.024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode, med tillæg af direktionsmedlemmer som ikke indgår med minimum 1 ved beregning efter ATP-metoden.		
3 Andre finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	15	84.672
Amortisering af låneomkostninger	503.918	441.701
Andre finansielle indtægter	<u>8.230</u>	<u>0</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>512.163</u>	<u>526.373</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	0	27.820
Andre renteudgifter	3.878.485	2.839.724
Kurstab på tilgodehavender og gæld	447.674	0
Andre finansielle omkostninger	<u>32.808</u>	<u>6.341</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>4.358.967</u>	<u>2.873.885</u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	91.178	935.018
Skat af egenkapitalsbevægelser	-100.562	-264.943
Regulering af udskudt skat	-6.576.778	5.936.736
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>705.540</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-6.586.162</u>	<u>7.312.351</u>

Noter til koncernregnskabet

			Software kr.
6 Immaterielle anlægsaktiver			
Tilgang i årets løb			105.000
Anskaffelsessum, ultimo			105.000
Af- og nedskrivninger for året			-4.375
Af- og nedskrivninger, ultimo			-4.375
Regnskabsmæssig værdi ultimo			100.625
			Forud- betalinger vedrørende materielle anlægsaktiver kr.
	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlægs, driftsmateriel og inventar kr.	
7 Materielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum, primo	217.050.577	227.560	2.000.000
Tilgang i årets løb	68.223.700	391.500	0
Overførsel	2.000.000	0	-2.000.000
Afgang i forbindelse med afhændelse	0	-43.000	0
Anskaffelsessum, ultimo	287.274.277	576.060	0
Værdiregulering til dagsværdi, primo	47.749.423	0	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	31.036.300	0	0
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo	78.785.723	0	0
Af- og nedskrivninger, primo	0	-87.447	0
Af- og nedskrivninger for året	0	-78.312	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger i forbindelse med	0	43.000	0
Af- og nedskrivninger, ultimo	0	-122.759	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	366.060.000	453.301	0

Noter til koncernregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver, fortsat

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2017/18, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2018/19.

Koncernens ejendomme er beliggende i henholdsvis 2500 Valby, 2600 Glostrup, 2610 Rødovre, 2680 Solrød Strand, 2690 Karlslunde, 2720 Vanløse, 2730 Herlev, 2800 Kgs. Lyngby, 4180 Sorø og 4600 Køge, der er tale om centralt beliggende ejendomme.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i København og Københavns omegn

2018	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	4,54 %	5,50 - 7,75 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00-25,00 %
2017	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	4,60 %	5,50 - 7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i København og Københavns omegn omfatter ejendomme beliggende i 2500 Valby, 2600 Glostrup, 2610 Rødovre, 2720 Vanløse, 2730 Herlev og 2800 Kgs.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Østsjælland

2018	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	4,41 - 4,47 %	6,70 - 7,75 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 15,00 %
2017	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	4,74 - 6,25 %	6,95 - 7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 5,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i Østsjælland omfatter ejendomme beliggende i 2680 Solrød Strand, 2690 Karlslunde og 4600 Køge.

Noter til koncernregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver, fortsat

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Vest- og Sydsjælland

2018	Erhverv
Afkastkrav	7,00 - 9,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	5,00 %
2017	Erhverv
Afkastkrav	6,00 - 9,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	5,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i Vest- og Sydsjælland omfatter ejendomme beliggende i 4180 Sorø.

	Selskabs- kapital kr.	Overkurs ved emmission kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
8 Egenkapital					
Egenkapital 1. juli					
2017	10.000.000	0	63.581.066	2.000.000	75.581.066
Kapitalforhøjelse	10.000.000	20.000.000	0	0	30.000.000
Frigivelse af overkurs	0	-20.000.000	20.000.000	0	0
Dagsværdi- regulering af renteswap	0	0	457.102	0	457.102
Skat af egenkapitals- bevægelser	0	0	-100.562	0	-100.562
Ekstraordinært udbytte udløddet i året	0	0	-30.000.000	0	-30.000.000
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	0	50.350.345	2.000.000	52.350.345
Egenkapital 30. juni 2018	20.000.000	0	104.287.951	2.000.000	126.287.951

Selskabskapitalen er 1. juli 2017 forhøjet med 10.000 t.kr. og er derudover uændret de seneste 5 år. Alle aktier har samme stemmerettigheder.

Noter til koncernregnskabet

9 Langfristede gældforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	173.511.586	141.554.354
Mellem 1 og 5 år	<u>28.753.292</u>	<u>17.948.531</u>
Langfristet del	202.264.878	159.502.885
Inden for 1 år	<u>6.697.548</u>	<u>3.373.291</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>208.962.426</u>	<u>162.876.176</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	3.731.640	0
Mellem 1 og 5 år	<u>3.317.120</u>	<u>0</u>
Langfristet del	7.048.760	0
Inden for 1 år	<u>829.280</u>	<u>0</u>
Kreditinstitutter i alt	<u>7.878.040</u>	<u>0</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	2.170.467	1.816.495
Mellem 1 og 5 år	<u>4.926.859</u>	<u>5.144.313</u>
Langfristet del	7.097.326	6.960.808
Inden for 1 år	<u>9.234.358</u>	<u>6.261.361</u>
Anden gæld i alt	<u>16.331.684</u>	<u>13.222.169</u>

10 Finansielle kontrakter

Renteswap

Selskabet har indgået renteswap med Nykredit Bank A/S.

Renteswappen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med gæld til realkreditinstitutter på nominelt 30.000 t.kr.

Renteswappens nominelle værdi er 30.000 t.kr. med valør d. 30. marts 2022.

Aftalen omfatter renteswap fra en Cibor 3m variabel rente til en fast rente på 2,73 %.

Dagsværdien beregnes af Nykredit Bank A/S efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af Cibor 3m renten pr. 30. juni 2018.

Dagsværdien er opgjort til en gæld på 3.027 t.kr. som er indregnet som langfristet anden gæld til forfald mellem 1 og 5 år.

Noter til koncernregnskabet

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Koncernen hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for EM SI A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 208.962 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør i alt 366.060 t.kr.

Til sikkerhed for renteswap er der indsat 400 t.kr. i Nykredit Bank på en marginkonto. De 400 t.kr. er indregnet under Likvide beholdninger.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nykredit, er der givet ejerpantebrev på nom. 500 t.kr. i ejendommen Solrød Strandvej 154, 2680 Solrød Strand, nom. 11.000 t.kr. i ejendommen Egedal 1, 2690 Karlslunde, nom. 4.500 t.kr. i ejendommen Metalgangen 9A, 2690 Karlslunde, nom. 4.000 t.kr. i ejendommen Metalgangen 9C, 2690 Karlslunde samt nom. 18.100 t.kr. i ejendommen Gunnekær 24 - 28, 2610 Rødovre.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Jyske Bank, er der givet ejerpantebrev på nom. henholdsvis 15.000 t.kr. og 3.300 t.kr. i ejendommen Gammel Køge Landevej 135, 2500 Valby samt et skadesløsbrev på nom. 6.000 t.kr. i ejendommen Gammel Køge Landevej 135, 2500 Valby.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med E/F Jernbanevej 6, 2800 Kgs. Lyngby, er der givet ejerpantebrev på nom. 42 t.kr. i ejendommen Jernbanvej 6, kælderen, 2800 Kgs. Lyngby samt to ejerpantebreve på henholdsvis 200 tkr. og 42 t.kr. i ejendommen Jernbanevej 6, stuen, 2800 Kgs. Lyngby.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Marielundvej 46A-E, 2730 Herlev for nom. 91.161 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Noter til koncernregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
13 Ændringer i arbejdskapitalen		
Tilgodehavender primo	227.055	1.513.160
Tilgodehavender ultimo	-10.724.459	-227.055
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag primo	0	-266.625
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag ultimo	1.193.854	0
Udskudt skatteaktiv primo	0	0
Udskudt skatteaktiv ultimo	9.184.341	0
Leverandørgæld	-301.598	-1.374.851
Leverandørgæld ultimo	658.082	301.598
Anden gæld primo	-13.222.169	-14.496.275
Anden gæld ultimo	16.331.684	13.222.169
Dagsværdi renteswap primo	3.483.981	4.688.269
Dagsværdi renteswap ultimo	-3.026.879	-3.483.981
Ændringer i arbejdskapitalen i alt	<u>3.803.892</u>	<u>-123.591</u>
14 Likvider ultimo		
Likvide beholdninger	2.956.734	11.089.819
Kortfristet gæld til kreditinstitutter	-1.262.178	-10.324.327
Likvider ultimo i alt	<u>1.694.556</u>	<u>765.492</u>

Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelt bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Der udarbejdes et frivilligt koncernregnskab og efter reglerne for regnskabsklasse B for koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis følger moderselskabets, med tillæg af nedenstående regnskabspraksis som er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2017/18 er aflagt i kr.

Koncernregnskabet

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Rent Estate A/S og dets datterselskaber, hvor Rent Estate A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolidering foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, ejerbesiddelser og interne mellemværender samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode, med udgangspunkt i driftsresultat.

Opgørelsen viser regnskabsårets pengestrømme opdelt i driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, og viser desuden forskydningen i likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Likvide beholdninger defineres som kassebeholdninger og bankindeståender fratrukket kortfristet gæld til kreditinstitutter i form af driftskreditter samt lignende gæld, der forfalder på anfordring, og som indgår i virksomhedens løbende likviditetsstyring.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletallene defineres således:

Egenkapitalandel = $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 : \text{balance ultimo}$

Forrentning af egenkapital = $\text{Årets resultat} \times 100 : \text{egenkapital primo}$

Resultatopgørelse for 2017/18

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
Nettoomsætning		13.544.425	13.707.038
Ejendommens driftsudgifter		-3.405.915	-3.577.082
Andre driftsindtægter		124.557	252.164
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	4.780.000	16.012.000
Andre eksterne omkostninger		-581.446	-481.887
Bruttofortjeneste		14.461.621	25.912.233
Personaleomkostninger	2	-2.128.310	-1.500.605
Andre driftsomkostninger		0	-6.576
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-82.687	-38.120
Driftsresultat		12.250.624	24.366.932
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	44.291.092	8.066.958
Andre finansielle indtægter	4	216.105	410.102
Andre finansielle omkostninger	5	-2.121.203	-1.835.029
Resultat før skat		54.636.618	31.008.963
Skat af årets resultat	6	-2.286.273	-5.037.055
Årets resultat		52.350.345	25.971.908

Forslag til resultat disponering

Udloddet ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	30.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	43.091.091	8.066.958
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	-22.740.746	15.904.950
I alt disponering	52.350.345	25.971.908

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Software		100.625	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	7	100.625	0
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		165.450.000	160.670.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		453.301	140.113
Materielle anlægsaktiver i alt	8	165.903.301	160.810.113
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		75.302.097	17.301.945
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.200.000	4.200.000
Andre tilgodehavender		142.875	2.000.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	9	79.644.972	23.501.945
Anlægsaktiver i alt		245.648.898	184.312.058
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.271	84.862
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.019	0
Andre tilgodehavender		68.536	50.106
Periodeafgrænsningsposter		0	1.557
Tilgodehavender i alt		144.826	136.525
Likvide beholdninger		2.389.021	11.061.422
Omsætningsaktiver i alt		2.533.847	11.197.947
Aktiver i alt		248.182.745	195.510.005

Balance pr. 30. juni 2018

Passiver	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		20.000.000	10.000.000
Overkurs ved emmission		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		55.664.936	12.573.845
Overført resultat		48.623.015	51.007.221
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	10	126.287.951	75.581.066
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		13.753.257	12.141.030
Hensatte forpligtelser i alt		13.753.257	12.141.030
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		94.350.962	94.254.921
Anden gæld		4.228.073	5.330.312
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	98.579.035	99.585.233
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	3.121.924	2.798.759
Sambeskatningsbidrag		774.608	381.017
Leverandører af varer og tjenesteydelser		237.706	247.215
Anden gæld		5.428.264	4.775.685
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.562.502	8.202.676
Gældsforpligtelser i alt		108.141.537	107.787.909
Passiver i alt		248.182.745	195.510.005
Finansielle kontrakter	12		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Ejerforhold	15		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	0	63.000
Årets værdiregulering til dagsværdi	4.780.000	15.907.000
Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse	0	42.000
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	<u>4.780.000</u>	<u>16.012.000</u>
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	3.784.471	2.564.744
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	169.826	124.270
Løn, gager og honorarer overflyttet til ejendommens driftsudgifter	-1.825.987	-1.188.409
Personaleomkostninger i alt	<u>2.128.310</u>	<u>1.500.605</u>
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>7</u>	<u>6</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode, med tillæg af direktionsmedlemmer som ikke indgår med minimum 1 ved beregning efter ATP-metoden.		
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Ejendommen Marielundvej 46 ApS	39.176.191	0
Ejendomsselskabet Frb. ApS	4.848.404	7.740.463
Hovedvejen 206 ApS	490.197	326.495
Andre reguleringer	-223.700	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>44.291.092</u>	<u>8.066.958</u>
4 Andre finansielle indtægter		
Renter fra tilknyttede virksomheder	126.000	250.434
Andre renteindtægter	10	0
Amortisering af låneomkostninger	90.095	159.668
Andre finansielle indtægter i alt	<u>216.105</u>	<u>410.102</u>
5 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	2.035.709	1.835.029
Kurstab på tilgodehavender og gæld	85.494	0
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>2.121.203</u>	<u>1.835.029</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
6 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	774.608	381.017
Skat af egenkapitalsbevægelser	-100.562	-264.943
Regulering af udskudt skat	1.612.227	4.044.811
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	876.170
Skat af årets resultat i alt	<u>2.286.273</u>	<u>5.037.055</u>
	Investerings- ejendomme	Andre anlægs, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
7 Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo	118.700.872	227.560
Tilgang i årets løb	0	391.500
Afgang i forbindelse med afhændelse	0	-43.000
Anskaffelsessum, ultimo	<u>118.700.872</u>	<u>576.060</u>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	41.969.128	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	4.780.000	0
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo	<u>46.749.128</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger, primo	0	-87.447
Af- og nedskrivninger for året	0	-78.312
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger i forbindelse med afhændelse	0	43.000
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>0</u>	<u>-122.759</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>165.450.000</u>	<u>453.301</u>

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2017/18, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2018/19.

Selskabets ejendomme er beliggende i henholdsvis 2610 Rødovre, 2680 Solrød Strand, 2690 Karlslunde, 2720 Vanløse, 4180 Sorø og 4600 Køge, der er tale om centralt beliggende ejendomme.

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver, fortsat

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i København og Københavns omegn

2018	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	4,54 %	6,79 - 7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 2,50 %
2017	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	4,60 %	6,76 - 7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i København og Københavns omegn omfatter ejendomme beliggende i 2610 Rødovre og 2720 Vanløse.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Østsjælland

2018	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	4,41 - 4,47 %	6,70 - 7,75 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 15,00 %
2017	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	4,74 - 6,25 %	6,95 - 7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 5,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i Østsjælland omfatter ejendomme beliggende i 2680 Solrød Strand, 2690 Karlslunde og 4600 Køge.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Vest- og Sydsjælland

2018	Erhverv
Afkastkrav	7,00 - 9,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	5,00 %
2017	Erhverv
Afkastkrav	6,00 - 9,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	5,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i Vest- og Sydsjælland omfatter ejendomme beliggende i 4180 Sorø.

Noter til årsregnskabet

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
8 Finansielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum, primo	4.728.101	4.200.000	2.000.000
Tilgang i årets løb	12.909.060	126.000	142.875
Overførsel	2.000.000	0	-2.000.000
Afgang i årets løb	0	-126.000	0
Anskaffelsessum, ultimo	19.637.161	4.200.000	142.875
Værdiregulering, primo	12.573.844	0	0
Andre reguleringer	-223.700	0	0
Årets resultat efter skat	44.514.792	0	0
Modtaget udbytte	-1.200.000	0	0
Værdiregulering, ultimo	55.664.936	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	75.302.097	4.200.000	142.875

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme- /ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendommen Marielundvej 46 ApS	Herlev, DK	100%	52.861.551	39.176.191
Ejendomsselskabet Frb. ApS	Herlev, DK	100%	17.145.753	4.848.404
Hovedvejen 206 ApS	Herlev, DK	100%	5.294.793	490.197
			75.302.097	44.514.792

Noter til årsregnskabet

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emmission	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
9 Egen- kapital						
Egen-kapital 1. juli 2017	10.000.000	0	12.573.845	51.007.221	2.000.000	75.581.066
Kapital- forhøjelse	10.000.000	20.000.000	0	0	0	30.000.000
Frigivelse af overkurs	0	-20.000.000	0	20.000.000	0	0
Dagsværdi- regulering af renteswap	0	0	0	457.102	0	457.102
Skat af egen- kapitals- bevægelser	0	0	0	-100.562	0	-100.562
Ekstra- ordinært udbytte udlodnet i året	0	0	0	-30.000.000	0	-30.000.000
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	0	43.091.091	7.259.254	2.000.000	52.350.345
Egen- kapital 30. juni 2018	20.000.000	0	55.664.936	48.623.015	2.000.000	126.287.951

Selskabskapitalen er 1. juli 2017 forhøjet med 10.000 t.kr. og er derudover uændret de seneste 5 år. Alle aktier har samme stemmerettigheder.

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	80.160.435	78.674.717
Mellem 1 og 5 år	<u>14.190.527</u>	<u>15.580.204</u>
Langfristet del	94.350.962	94.254.921
Inden for 1 år	<u>3.121.924</u>	<u>2.798.759</u>
Gæld til realkredit institutter i alt	<u>97.472.886</u>	<u>97.053.680</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	519.467	466.495
Mellem 1 og 5 år	<u>3.708.606</u>	<u>4.863.817</u>
Langfristet del	4.228.073	5.330.312
Inden for 1 år	<u>5.428.264</u>	<u>4.775.685</u>
Anden gæld i alt	<u>9.656.337</u>	<u>10.105.997</u>

11 Finansielle kontrakter

Renteswap

Selskabet har indgået renteswap med Nykredit Bank A/S.

Renteswappen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med gæld til realkreditinstitutter på nominelt 30.000 t.kr.

Renteswappens nominelle værdi er 30.000 t.kr. med valør d. 30. marts 2022.

Aftalen omfatter renteswap fra en Cibor 3m variabel rente til en fast rente på 2,73 %.

Dagsværdien beregnes af Nykredit Bank A/S efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af Cibor 3m renten pr. 30. juni 2018.

Dagsværdien er opgjort til en gæld på 3.027 t.kr. som er indregnet som langfristet anden gæld til forfald mellem 1 og 5 år.

Noter til årsregnskabet

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet er i perioden frem til 30. juni 2019 bundet af lejekontrakt med en årlig omkostninger på 286 t.kr.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for datterselskabet Ejendomsselskabet Frb. ApS' engagement med Jyske Bank A/S maksimeret til 10.000 t.kr.

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for EM SI A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 97.473 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør i alt 165.450 t.kr.

Til sikkerhed for renteswap er der indsat 400 t.kr. i Nykredit Bank på en marginkonto. De 400 t.kr. er indregnet under Likvide beholdninger.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nykredit, er der givet ejerpantebrev på nom. 500 t.kr. i ejendommen Solrød Strandvej 154, 2680 Solrød Strand, nom. 11.000 t.kr. i ejendommen Egedal 1, 2690 Karlslunde, nom. 4.500 t.kr. i ejendommen Metalgangen 9A, 2690 Karlslunde, nom. 4.000 t.kr. i ejendommen Metalgangen 9C, 2690 Karlslunde samt nom. 18.100 t.kr. i ejendommen Gunnekær 24 - 28, 2610 Rødovre.

14 Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer minimum 5 % af selskabskapitalen eller repræsenterer minimum 5 % af stemmerne:

Rent Estate Holding ApS, Marielundvej 46D, 1. tv., 2730 Herlev

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelt bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis følger moderselskabets, med tillæg af nedenstående regnskabspraksis som er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægter indregnes ekskl. Moms.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens ejendommen, herunder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter eller ikke dækkede driftsudgifter m.v.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet EM SI A/S.

Moderselskabet EM SI A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Software

Software værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på den forventede brugstid på 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på den forventede brugstid på 5 år.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerinterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Hensatteforpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig og tilgodehavende skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheder sammen med administrationselskabet solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Sambeskatningsindkomsten opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskaber realkreditlån med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter (bortset fra driftskreditter), herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til dagsværdi af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til den amortiserede kostpris på indfrielsestidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under "Andre finansielle indtægter" eller "Andre finansielle omkostninger".

Andre gældsforpligtelser som omfatter deposita, driftskreditter og gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.