

Rent Estate A/S

**Metalgangen 9 C, 1
2690 Karlslunde**

CVR nr. 21 63 44 09

**Årsrapport for 2015/2016
18. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27. august 2016
Dirigent

Navn: Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Koncernens hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7-9
Årsregnskab for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	10-15
Konsolideret resultatopgørelse for 2015/2016	16
Konsolideret balance pr. 30. juni 2016	17-18
Konsolideret egenkapitalopgørelse for 2015/2016	19
Konsolideret pengestrømsopgørelse for 2015/2016	20
Noter til koncernregnskabet	21-24
Moderselskabets resultatopgørelse for 2015/2016	25
Moderselskabets balance pr. 30. juni 2016	26-27
Moderselskabets egenkapitalopgørelse for 2015/2016	28
Noter til moderselskabet	29-32

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Rent Estate A/S for regnskabsåret 2015/2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016, samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 16. august 2016

Direktion:

Frank Buch-Andersen

Bestyrelsen:

Jeanne Buch-Andersen

Simon Buch-Andersen

Emil Buch-Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rent Estate A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab for Rent Estate A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for koncernregnskabet og for moderselskabets årsregnskab. Koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og årsregnskab for moderselskabet, 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 koncernregnskab og årsregnskab for moderselskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab for moderselskabet, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016, samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Herlev, den 16. august 2016
Revisionsfirmaet Svend Dørffer
CVR nr. 15 65 97 77
Registreret revisionsanpartsselskab

Svend Dørffer
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Aktieselskabet:

Rent Estate A/S
Metalgangen 9 C, 1
2690 Karlslunde

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

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

Bestyrelse:

Jeanne Buch-Andersen
Simon Buch-Andersen
Emil Buch-Andersen

Direktion:

Frank Buch-Andersen

Bankforbindelse:

Nykredit Bank

Revisor:

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

Ledelsesberetning

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

Resultatopgørelse	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16
Nettoomsætning	7.039	10.592	11.689	18.189	20.291
Bruttoresultat (før andre eksterne omk.)	5.255	7.784	8.277	13.828	15.653
Andre eksterne- og personaleomkostninger	1.204	1.440	1.446	2.386	2.580
Resultat før finans/værdireguleringsposter (EBFVAT)	4.051	6.333	6.821	11.404	13.033
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	7.600	1.300	2.980	1.742	12.318
Resultat før skat (EBT)	10.098	5.103	7.351	10.710	20.207
Årest resultat	7.568	3.798	5.904	8.402	15.743
Balance					
Investeringsejendomme	100.278	129.508	133.714	222.491	242.778
Aktiver i alt	101.110	130.814	136.706	224.423	245.094
Egenkapital i alt	19.244	21.549	26.463	34.449	48.970
Langfristede forpligtelser	75.559	98.203	99.921	162.432	163.920
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/egenkapital	21,1%	29,4%	25,8%	33,1%	26,6%
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/omsætning	57,6%	59,8%	58,4%	62,7%	64,2%
Forretning af egenkapital (ROE)	39,3%	17,6%	22,3%	24,4%	32,1%
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	19,0%	16,5%	19,4%	15,4%	20,0%
Andre eksterne- Personaleomk./ nettooms.	17,1%	13,6%	12,4%	13,2%	12,7%
Resultat før skat/ nettoomsætning	143,5%	48,2%	62,9%	58,8%	99,6%
Ejendomsnøgletal					
Portefølje m2	14.708	16.913	16.913	29.927	32.941
Gennemsnit pris pr. m2	6.818	7.657	7.906	7.434	7.370
Tomgang pr. status	1.382	1.387	570	1.470	535
Tomgang /portefølje m2	9,4%	8,2%	3,4%	4,9%	1,6%
Kontor m2/portefølje m2	7.037	7.976	7.854	7.444	8.944
Kontor m2/portefølje m2	47,8%	47,2%	46,4%	24,9%	27,2%
Beboelse m2	2.009	2.727	2.849	3.046	2.068
Beboelse/portefølje m2	13,7%	16,1%	16,8%	10,2%	6,9%
Detail m2	753	1.531	1.531	12.711	12.711
Detail/portefølje m2	5,1%	9,1%	9,1%	42,5%	38,6%
Produktion-Lager m2	4.909	4.679	4.679	6.726	9.218
Produktion-Lager/portefølje m2	33,4%	27,7%	27,7%	22,5%	28,0%

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

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 erhvervslivet 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 måling (værdiansættelse) af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i detaljerede budgetter for det kommende år, korrigeret for tomgang og/eller driftsmæssige udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Pr. 30. juni 2016 er ejendomsporteføljen optaget til et gennemsnitligt 1. års afkast, på 7,16% (7,87% i 2014/15). Afkastsatsen er forskellig fra 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

- Hovedvejen 206, 2600 Glostrup
100% udlejet og velbeliggende, men ældre, erhvervsejendom, med udviklingspotentiale.
- Solrød Strandvej 92, 2680 Solrød Strand
70% udlejet, flot, velbeliggende klinikfællesskab.
- Solrød Strandvej 154, 2680 Solrød Strand
100% udlejet, velbeliggende og specialindrettet, ejendom.
- Egedal 1A-C, 2690 Karlslunde
100% udlejet, flot moderne ejendom, som består af 16 ejerlejligheder, hvor 14 er boliger, mens 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 Alle 79, 2720 Vanløse
100% udlejet, velbeliggende bolig og butiksejendom, med udviklingspotentiale.
- Energivej 3, 4180 Sorø
88% udlejet, velvedligeholdt kontorhotel/kontorfællesskab nær motorvej
- Vestergade 19, 4600 Køge
100% udlejet velbeliggende bolig og butiksejendom
- Vestergade 21, 4600 Køge
100% udlejet velbeliggende bolig og butiksejendom.
- Gunnekær 24-28, 2610 Rødovre, 100% udlejet (38% under fraflytning i regnskabsåret), lager- og administrationsejendom, med udviklingspotentiale
- Jernbanevej 6, st. og kælder, 2800 Kgs. Lyngby (via datterselskab)
100% udlejet velbeliggende detailforretning og parkeringskælder
- Gl. Køge Landevej 135, 2500 Valby (via datterselskab)
100% udlejet velbeliggende detail- og erhvervsejendom, på indfaldsvej til København.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udvikling af ejendomme:

Egedal 1, 2690 Karlslunde

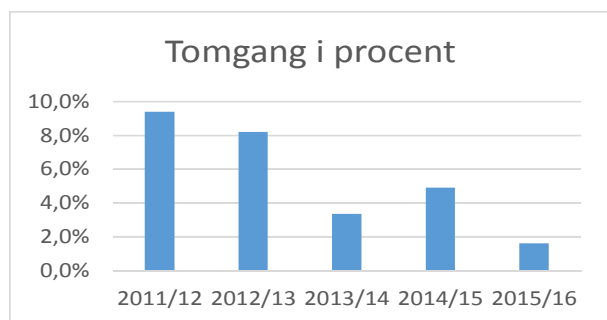
Selskabet har netop indsendt ansøgning om byggetilladelse på tilbygning af yderligere 416 m² bolig, opdelt i 5 ejerlejligheder.

Jernbane Alle 79, 2720 Vanløse

Ejendommen påtænkes ombygget ved nedrivning af ca. 200 m² erhvervsareal, og efterfølgende opførelse af ca. 400 m² boliger (ca. 6 lejligheder).

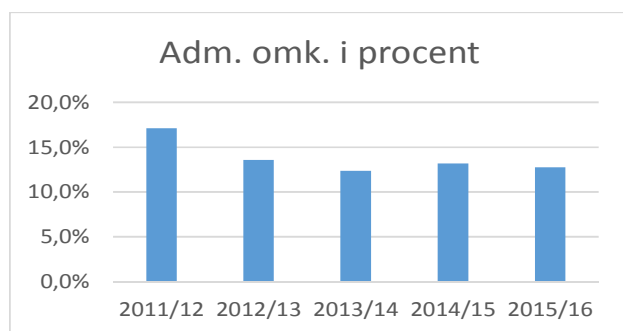
Tomgang

Det er koncernens fokus vedvarende at søge at modernisere og vedligeholde koncernens ejendomsportefølje, for derigennem, samt med en progressiv og offensiv udlejningsindsats med primært fokus på de digitale medier, at kunne minimere koncernens tomgang.



Adm. Omkostninger

Det er koncernens målsætning, ved en fokuseret indsats at øge koncernens ejendomsportefølje over tid, jfr. strategi herom, samt at kunne nedbringe koncernens administrationsomkostninger til under 10% af koncernens indtægter.



I september 2014 stiftede Selskabet Ejendomsselskabet Frb. ApS, som efterfølgende erhvervede ejendommene Jernbanevej 6 st. og kld., 2800 Kgs. Lyngby og Gl. Køge Landevej 135, 2500 Valby.

I forbindelse med en totalmodernisering af ejendommen på Gl. Køge Landevej 135, 2500 Valby, er det lykkedes at opnå 100% udlejning af ejendommen, delvist på lange uopsigelige lejekontrakter.

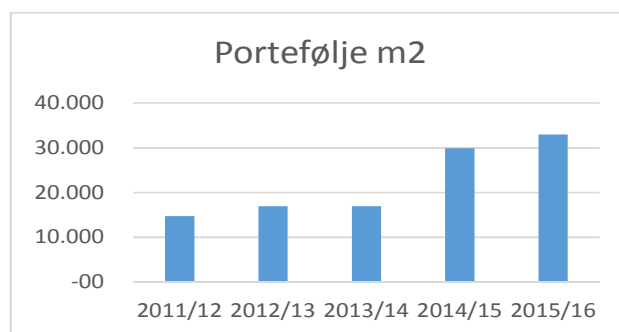
I november 2015 erhvervede selskabet ejendommen Gunnekær 24-28, 2610 Rødovre. Ejendommen er en lager og administrationsejendom, med en god beliggenhed.

Ved kombinationen af udviklingen af Gl. Køge Landevej 135, 2500 Valby, købet af Gunnekær 24-28, 2610 Rødovre, samt den vedvarende fokus på lav tomgang i ejendomsporteføljen, er det lykkedes Selskabet at skabe en markant fremgang i resultat før renter, skat og værdireguleringer, på 14,0%, til 13,0 mio. kr. (11,4 mio. kr. i 2014/15).

Årets resultat før skat på 20,2 mio. kr. (10,7 mio. kr. i 2014/15) anses for særledes tilfredsstillende.

Strategi og mål for fremtiden

Selskabets strategi er fortsat at øge selskabets ejendomsportefølje, frem mod 2016/17, til ca. 300 mio. kr., og ca. 45.000 m². Dette søges sket i erhvervs- og boligjendomme, på velbeliggende adresser primært i områderne mellem Roskilde/Køge i syd og Lyngby, nord for København. Ejendommene skal have positivt cashflow allerede på investeringstidspunktet og skal, som udgangspunkt, være i velvedligeholdt stand.



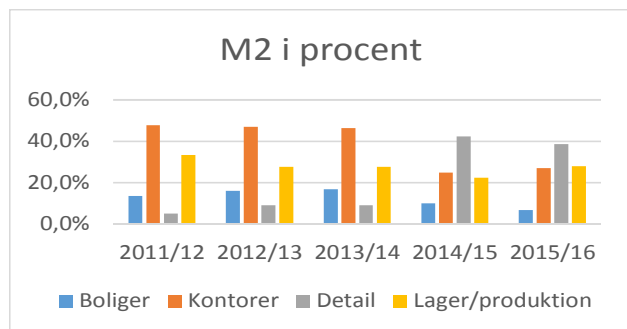
Ledelsesberetning

Udviklingen af koncernens ejendomsportefølje søges med en strategisk fordeling i m² indenfor følgende ejendomstyper:

- Boligejendomme 20-30%
- Kontorejendomme 20-40 %
- Detailejendomme 20-40%
- Lager og produktionsejendomme 20-30%

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.



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

På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje på 243 mio. kr. og ca. 33.000 m² bolig- og erhvervsjendomme, anses dette strategiske vækst mål for realistisk.

Forventninger til 2016/17

På baggrund af selskabets nuværende ejendomsportefølje og nuværende udlejningsprocent, forventes en koncernomsætning for 2016/17 på ca. 20,0 mio. kr. (20,3 mio. kr. i 2015/16). Resultat før renter, værdireguleringer og skat forventes at udgøre i niveauet 13,0 mio. kr. (13,0 mio. kr. i 2015/16), uden at der er taget højde for genudlejning af allerede kendte tomme lejemål.

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

Sammensætning af lån minimerer derved koncernens økonomiske risiko ved pludselige rentestigninger i fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af pengestrømsopgørelse for klasse C-virksomheder.

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

Resultatposten: "Dagsværdiregulering af ejendomme" har ændret præsentation og sammenligningstallene er ændret tilsvarende. I øvrigt er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 af forskellen 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Rent Estate A/S og datterselskaber, hvor Rent Estate A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og interne mellemværender samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 indkomster. 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.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af ejendomme".

Der afskrives ikke på disse ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
-----------------------------------------	------

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der oversigter tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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 vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Skyldig skat og udskudt 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.

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 realiseret 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.

Sambeskatningsindkomst 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteaftaler (renteswap) for en længere periode. Herved opnåes blandt andet en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettet fortegn.

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 dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen, tilsvarende måling af investeringsejendomme.

Denne metode er valgt for at tilvejebringe en indregningsoverensstemmelse mellem aktiver og passiver, idet der efter selskabets opfattelse kan være visse økonomiske sammenhænge mellem nogle af de væsentlige faktorer, der bestemmer dagsværdien for en investeringsejendom og dagsværdien af de tilknyttede finansielle gældsforpligtelser.

Renteaftaler (renteswap) anvendes alene til afdækning af renterisiko på finansielle gældsforpligtelser, der er variabel forrentet. Dagsværdien heraf præsenteres under kortfristet som en del af anden gæld.

Ændringen af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdi primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten "gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Afholdte låne omkostninger ved optagelsen af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres som en indirekte præsentation, med udgangspunkt i årets resultat. 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

Hoved- og nøgletal

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

Hoved- og nøgletal

Nøgletallene defineres således:

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

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

Konsolideret resultatopgørelse for 2015/2016

	Note		2014/2015 tkr.
Nettoomsætning		20.291.222	18.189
Ejendommenes driftsudgifter		-4.638.613	-4.361
Andre eksterne omkostninger		-769.290	-657
Bruttoresultat		14.883.319	13.171
Personaleomkostninger	1	-1.810.858	-1.729
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-39.328	-38
Dagsværdiregulering af ejendomme		12.318.129	1.742
Driftsresultat		25.351.262	13.146
Andre finansielle indtægter		304	979
Andre finansielle omkostninger	3	-5.145.001	-3.415
Resultat før skat		20.206.565	10.710
Skat af årets resultat	4	-4.463.588	-2.308
Årets resultat		15.742.977	8.402
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	300
Overført resultat		15.442.977	8.102
I alt disponering		15.742.977	8.402

Konsolideret balance pr. 30. juni 2016

Aktiver	Note		2014/2015 <u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	242.777.844	222.491
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>140.809</u>	<u>94</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>242.918.653</u>	<u>222.585</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>242.918.653</u>	<u>222.585</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		172.322	34
Andre tilgodehavender		933.689	247
Sambeskatningsbidrag		266.625	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.662</u>	<u>87</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.375.298</u>	<u>368</u>
Likvide beholdninger		<u>800.548</u>	<u>1.470</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.175.846</u>	<u>1.838</u>
Aktiver i alt		<u>245.094.499</u>	<u>224.423</u>

Konsolideret balance pr. 30. juni 2016

Passiver	Note	2014/2015 tkr.
Egenkapital		
Selskabskapital	10.000.000	10.000
Overført resultat	38.669.812	24.148
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300
Egenkapital i alt	48.969.812	34.448
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.374.357	4.702
Hensatte forpligtigelser i alt	8.374.357	4.702
Gældsforpligtigelser		
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7 161.273.229	160.633
Anden gæld	2.646.415	1.798
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	163.919.644	162.431
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	7 2.803.508	1.320
Sambeskatningsbidrag	797.249	967
Kreditinstitutter	11.831.351	13.319
Modtagne forudbetalinger fra kunder	243.474	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.409.851	337
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	7
Anden gæld	6.745.253	6.892
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	23.830.686	22.842
Gældsforpligtigelser i alt	187.750.330	185.273
Passiver i alt	245.094.499	224.423
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

Konsolideret egenkapitalopgørelse for 2015/2016

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Udbytte og</u> <u>uddelinger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>		
Egenkapital 1. juli 2015	10.000.000	300.000	26.849.225		
Dagsværdi af renteaftale, primo	0	0	-2.700.498		
Dagsværdi af renteaftale, tilgang i året	0	0	-921.892		
Reguleret egenkapital	10.000.000	300.000	23.226.835		
Overført fra resultatdisponeringen	0	300.000	15.442.977		
Totalindkomst i alt	0	300.000	15.442.977		
 Øvrige egenkapitalbevægelser					
Udbetalt udbytte i året	0	-300.000	0		
Øvrige bevægelser i alt	0	-300.000	0		
 Egenkapital 30. juni 2016	10.000.000	300.000	38.669.812		
 Samlet egenkapital 30. juni 2016			<u>48.969.812</u>		
 Udvikling i aktiekapitalen indenfor de sidste 5 år:					
	Regnskabs- året 2011/2012	Regnskabs- året 2012/2013	Regnskabs- året 2013/2014	Regnskabs- året 2014/2015	Regnskabs- året 2015/2016
Selskabskapital, primo	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Ultimo	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>

Alle aktier har samme stemmerettigheder.

Konsolideret pengestrømsopgørelse for 2015/2016

	Note		2014/2015 <u>tkr.</u>
Årets resultat		15.742.977	8.402
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		39.328	38
Dagsværdiregulering af ejendomme		-12.318.129	-1.742
Regulering af ikke-likvide poster	10	9.608.285	4.744
Ændring i driftskapital	11	-17.592	15.669
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		13.054.869	27.111
Renteindbetalinger		304	978
Renteudbetalinger og lignende		-5.145.001	-3.414
Pengestrømme fra ordinær drift		7.910.172	24.675
Pengestrømme fra driftsaktiviteter		7.910.172	24.675
Køb af materielle anlægsaktiver		-19.480.036	-90.346
Salg af materielle anlægsaktiver		11.425.000	3.223
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet		0	-23
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-8.055.036	-87.146
Provenu af langfristede gældsforpligtelser klassificeret som finansieringsaktivitet		1.488.065	62.293
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	217
Betalt udbytte		-300.000	-200
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		-1.712.537	-1.184
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-524.472	61.126
Ændring i likvider		-669.336	-1.344
Likvide beholdninger, primo		1.469.884	2.814
Likvide beholdninger i alt, ultimo	12	800.548	1.470

Noter til koncernregnskabet

		2014/2015 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	1.665.878	1.569
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	<u>144.980</u>	<u>160</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>1.810.858</u>	<u>1.729</u>
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>7</u>	<u>7</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>39.328</u>	<u>38</u>
Af- og nedskrivninger imm. og materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.328</u>	<u>38</u>
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	35.638	0
Renteomkostninger m.m	3.245.356	3.359
Kurstab	1.860.187	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>3.820</u>	<u>56</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>5.145.001</u>	<u>3.415</u>
4 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	530.624	967
Regulering af udskudt skat	3.672.943	1.341
Regulering af udskudt skat af egenkapitalposter	<u>260.021</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>4.463.588</u>	<u>2.308</u>

Noter til koncernregnskabet

		2014/2015		
		tkr.		
5 Investeringsejendomme				
Anskaffelsessum, primo	207.046.209	121.834		
Tilgang i årets løb	19.393.400	90.235		
Afgang i årets løb	-9.681.893	-5.023		
Anskaffelsessum, ultimo	216.757.716	207.046		
Værdiregulering til dagsværdi, primo	15.445.106	11.880		
Årets værdiregulering til dagsværdi	12.318.129	1.765		
Tilbageført værdiregulering på afhændede aktiver	-1.743.107	1.800		
Af-/nedskrivninger, ultimo	26.020.128	15.445		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	242.777.844	222.491		
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Anskaffelsessum, primo	153.000	43		
Tilgang i årets løb	86.636	110		
Anskaffelsessum, ultimo	239.636	153		
Af-/nedskrivninger, primo	-59.500	-21		
Årets afskrivninger	-39.327	-38		
Af-/nedskrivninger, ultimo	-98.827	-59		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	140.809	94		
7 Langfristede gældsforpligtigelser	Afdrag	Forfald år	Restgæld	Gæld i alt
	næste år	1 - 4	efter 5 år	ultimo
Gæld til realkreditinstitutter	2.803.508	17.529.247	143.743.982	164.076.737
Anden gæld	0	1.112.571	1.533.844	2.646.415
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	2.803.508	18.641.818	145.277.826	166.723.152

Noter til koncernregnskabet

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens engagement med Jyske Bank A/S på max. 10 mio. kr.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 164.077 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør i alt t.kr. 242.778.

Til sikkerhed for renteswap er der indsat 800 tkr. i Nykredit Bank på en marginkonto.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nykredit, er der givet ejerpantebrev på nom. 500 tkr. i ejendommen Solrød Strandvej 154, 2680 Solrød Strand, nom. 11,0 mio. kr. i ejendommen Egedal 1A-C, 2690 Karlslunde, 4,0 mio. kr. i ejendommen Metalgangen 9A, 4,5 mio. kr. i ejendommen Metalgangen 9E samt 18,1 mio.kr. i ejendommen Gunnekær 24-28, 2610 Rødovre.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med E/F Jernbanevej 6, 2800 Kgs. Lyngby, er der givet ejerpantebrev i ejendommen Jernbanevej 6, st og kælderen, 2800 Kgs. Lyngby på 42 t.kr. henholdsvis 200 t.kr.

Noter til koncernregnskabet

	2014/2015	
		tkr.
10 Pengestrømsopgørelse, regulering af ikke-likvide poster		
Finansielle indtægter	-304	-979
Finansielle omkostninger	5.145.001	3.415
Skat af årets resultat	530.624	967
Hensættelser til udskudt skat	3.672.943	1.341
Regulering af udskudt skat af egenkapitalposter	<u>260.021</u>	<u>0</u>
Pengestrømsopgørelse, regulering af ikke-likvide poster i alt	<u>9.608.285</u>	<u>4.744</u>
11 Pengestrømsopgørelse, ændring i driftskapital		
Tilgodehavender	-1.006.698	-161
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>989.106</u>	<u>15.831</u>
Pengestrømsopgørelse, ændring i driftskapital i alt	<u>-17.592</u>	<u>15.669</u>
12 Pengestrømsopgørelse, likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>800.548</u>	<u>1.470</u>
Pengestrømsopgørelse, likvide beholdninger i alt	<u>800.548</u>	<u>1.470</u>

Moderselskabets resultatopgørelse for 2015/2016

	Note		2014/2015 tkr.
Nettoomsætning		13.902.102	11.866
Ejendommenes driftsudgifter		-2.906.836	-2.839
Andre eksterne omkostninger		-769.600	-647
Bruttoresultat		10.225.666	8.380
Personaleomkostninger	1	-1.567.048	-1.556
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-39.327	-38
Dagsværdiregulering af ejendomme		12.318.128	1.742
Driftsresultat		20.937.419	8.528
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.148.778	3.359
Andre finansielle indtægter	3	226.442	296
Andre finansielle omkostninger	4	-2.429.619	-2.454
Resultat før skat		19.883.020	9.729
Skat af årets resultat	5	-4.140.042	-1.327
Årets resultat		15.742.978	8.402
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.148.778	3.358
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	300
Overført resultat		14.294.200	4.744
I alt disponering		15.742.978	8.402

Moderselskabets balance pr. 30. juni 2016

Aktiver	Note	2014/2015	tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	152.080.000	134.794
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<u>140.809</u>	<u>93</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>152.220.809</u>	<u>134.887</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	4.556.887	3.408
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8	<u>7.200.000</u>	<u>4.700</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>11.756.887</u>	<u>8.108</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>163.977.696</u>	<u>142.995</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		164.270	33
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	51
Andre tilgodehavender		0	69
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.662</u>	<u>87</u>
Tilgodehavender i alt		<u>166.932</u>	<u>240</u>
Likvide beholdninger		<u>800.548</u>	<u>1.470</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>967.480</u>	<u>1.710</u>
Aktiver i alt		<u>164.945.176</u>	<u>144.705</u>

Moderselskabets balance pr. 30. juni 2016

Passiver	Note	2014/2015	
		tkr.	
Egenkapital			
Selskabskapital		10.000.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.506.887	3.358
Overført resultat		34.162.926	20.791
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300
Egenkapital i alt		<u>48.969.813</u>	<u>34.449</u>
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		7.220.049	4.137
Hensatte forpligtigelser i alt		<u>7.220.049</u>	<u>4.137</u>
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Gæld til realkreditinstitutter	9	97.903.954	98.471
Anden gæld		1.020.148	1.542
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>98.924.102</u>	<u>100.013</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	2.438.133	962
Sambeskatningsbidrag		797.249	549
Kreditinstitutter		953.610	203
Modtagne forudbetalinger fra kunder		243.474	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		264.415	316
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	7
Anden gæld		5.134.331	4.069
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>9.831.212</u>	<u>6.106</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>108.755.314</u>	<u>106.119</u>
Passiver i alt		<u>164.945.176</u>	<u>144.705</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

Moderselskabets egenkapitalopgørelse for 2015/2016

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivn ing efter den indre værdis metode</u>	<u>Udbytte og uddelinger</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. juli 2015	10.000.000	3.358.109	300.000	23.491.116
Dagsværdi af renteaftale, primo	0	0	0	-2.700.498
Dagsværdi af renteaftale, tilgang i året	0	0	0	-921.892
Reguleret egenkapital	10.000.000	3.358.109	300.000	19.868.726
Overført fra resultatdisponeringen	0	1.148.778	300.000	14.294.200
Totalindkomst i alt	0	1.148.778	300.000	14.294.200
Øvrige egenkapitalbevægelser				
Udbetalt udbytte i året	0	0	-300.000	0
Øvrige bevægelser i alt	0	0	-300.000	0
Egenkapital 30. juni 2016	10.000.000	4.506.887	300.000	34.162.926
Samlet egenkapital 30. juni 2016				<u>48.969.813</u>

Udvikling i aktiekapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2011/2012	Regnskabs- året 2012/2013	Regnskabs- året 2013/2014	Regnskabs- året 2014/2015	Regnskabs- året 2015/2016
Selskabskapital, primo	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Ultimo	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>

Alle aktier har samme stemmerettigheder.

Noter til moderselskabet

	2014/2015	
	tkr.	
1 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	1.436.279	1.402
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	<u>130.769</u>	<u>154</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>1.567.048</u>	<u>1.556</u>
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>6</u>	<u>6</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>39.327</u>	<u>38</u>
Af- og nedskrivninger imm. og materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.327</u>	<u>38</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	226.142	125
Øvrige finansielle indtægter	300	1
Kursgevinst	<u>0</u>	<u>170</u>
Andre finansielle indtægter i alt	<u>226.442</u>	<u>296</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	35.638	0
Renteomkostninger m.m.	2.104.790	2.454
Kurstab	<u>289.191</u>	<u>0</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>2.429.619</u>	<u>2.454</u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	797.249	550
Regulering af udskudt skat	3.082.772	777
Regulering af udskudt skat af egenkapitalposter	<u>260.021</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>4.140.042</u>	<u>1.327</u>

Noter til moderselskabet

		2014/2015 tkr.
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	119.348.365	121.834
Tilgang i årets løb	16.393.400	2.538
Afgang i årets løb	-9.681.893	-5.024
Anskaffelsessum, ultimo	126.059.872	119.348
Værdiregulering til dagsværdi, primo	15.445.106	11.880
Årets værdiregulering til dagsværdi	12.318.129	1.766
Tilbageført værdiregulering på afhændede aktiver	-1.743.107	1.800
Af-/nedskrivninger, ultimo	26.020.128	15.446
Regnskabsmæssig værdi ultimo	152.080.000	134.794
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum, primo	153.000	43
Tilgang i årets løb	86.636	110
Anskaffelsessum, ultimo	239.636	153
Af-/nedskrivninger, primo	-59.500	-22
Årets afskrivninger	-39.327	-38
Af-/nedskrivninger, ultimo	-98.827	-60
Regnskabsmæssig værdi ultimo	140.809	93
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	50.000	0
Tilgang i årets løb	0	50
Anskaffelsessum, ultimo	50.000	50
Værdireguleringer, primo	3.358.109	0
Årets resultat efter skat	1.148.778	3.358
Værdireguleringer, ultimo	4.506.887	3.358
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.556.887	3.408

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme & ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Frb. ApS	Greve, DK	100%	4.556.887	1.148.778

Noter til moderselskabet

		2014/2015		
		tkr.		
8 Tilgode hos tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo		4.700.000	0	
Tilgang i årets løb		2.500.000	4.700	
Anskaffelsessum, ultimo		7.200.000	4.700	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		7.200.000	4.700	
9 Langfristede gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 1 - 4	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Gæld til realkreditinstitutter	2.438.133	15.609.042	82.294.912	100.342.087
Anden gæld	0	836.304	183.844	1.020.148
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	2.438.133	16.445.346	82.478.756	101.362.235

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens engagement med Jyske Bank A/S på max. 10 mio. 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 100.342 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør i alt t.kr. 152.080.

Til sikkerhed for renteswap er der indsat 800 tkr. i Nykredit Bank på en marginkonto.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nykredit, er der givet ejerpantebrev på nom. 500 tkr. i ejendommen Solrød Strandvej 154, 2680 Solrød Strand, nom. 11,0 mio. kr. i ejendommen Egedal 1A-C, 2690 Karlslunde, 4,0 mio. kr. i ejendommen Metalgangen 9A, 4,5 mio. kr. i ejendommen Metalgangen 9E samt 18,1 mio.kr. i ejendommen Gunnekær 24-28, 2610 Rødovre.

Noter til moderselskabet

12 Ejerforhold

Følgende aktionærer ejer minimum 5% af aktiekapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Rent Estate Holding ApS, Metalgangen 9 C, 1, 2690 Karlslunde

EMBA Invest ApS, C.F. Møllers Allé 2C, 3 tv, 2300 København S

Amora ApS, Metalgangen 9 C, 1, 2690 Karlslunde