

Rent Estate A/S

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

CVR-nr. 21 63 44 09

Årsrapport for 2018/19 **21. regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. september 2019

Dirigent

Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Koncernregnskabet for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019	
Koncernresultatopgørelse for 2018/19	11
Koncernbalance pr. 30. juni 2019	12
Koncernpengestrømsopgørelse for 2018/19	14
Noter til koncernregnskabet	15
Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet	24
Årsregnskabet for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019	
Resultatopgørelse for 2018/19	26
Balance pr. 30. juni 2019	27
Noter til årsregnskabet	29
Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet	38

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Rent Estate A/S for regnskabsåret 2018/19.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Det er vores opfattelse at koncern- og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019.

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

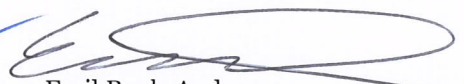
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, 14. september 2019

Direktion:

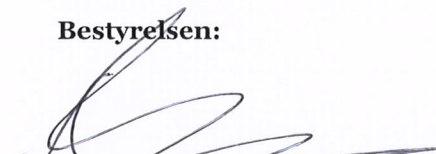


Frank Buch-Andersen
Administrerende direktør

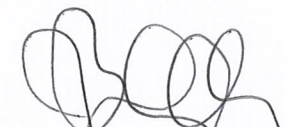


Emil Buch-Andersen
Økonomi direktør

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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 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, 14. september 2019

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor FSR

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.)

	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	18.189	20.291	20.623	30.064	31.877
Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger)	13.828	15.667	16.101	24.484	18.323
Andre eksterne- og personaleomkostninger	2.386	2.592	2.216	2.826	4.206
Resultat før finans/værdireguleringsposter (EBFVAT)	11.404	13.036	13.839	18.575	13.981
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	1.742	12.318	21.792	31.036	57.163
Resultat før skat (EBT)	10.710	20.207	33.284	45.764	66.526
Årets resultat	8.402	15.743	25.972	52.350	66.149
Balance					
Investerings ejendomme	222.491	242.778	264.800	366.060	436.779
Omsætningsaktiver i alt	1.838	2.176	11.317	13.681	30.363
Aktiver i alt	224.423	245.232	278.257	380.295	467.627
Egenkapital i alt	34.449	48.970	75.581	126.288	190.739
Langfristede gældsforpligtelser	162.432	163.920	166.464	216.411	236.496
Kortfristede gældsforpligtelser	22.842	23.831	21.190	19.966	20.909
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/egenkapital	33,1%	26,6%	18,3%	14,7%	7,3%
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/nettoomsætning	62,7%	64,2%	67,1%	61,8%	43,9%
Forrentning af egenkapital (ROE)	24,4%	32,1%	34,4%	41,5%	34,7%
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	15,4%	20,0%	27,2%	33,2%	40,8%
Likviditetsgrad	8,0%	9,1%	53,4%	68,5%	145,2%
Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.	13,1%	12,8%	10,7%	9,4%	13,2%
Ejendomsnøgletal					
Portefølje m2	29.927	32.941	32.941	56.023	64.820
Gennemsnit pris pr. m2 (i kr.)	7.434	7.370	8.039	6.534	6.738
Tomgang pr. status	1.470	535	248	7.220	6.711
Tomgang/portefølje m2	4,9%	1,6%	0,8%	12,9%	10,4%
Kontor m2	7.444	8.944	8.944	19.636	25.481
Kontor m2/portefølje m2	24,9%	27,2%	27,2%	35,0%	39,3%
Beboelse m2	3.046	2.068	2.068	2.068	2.092
Beboelse m2/portefølje m2	10,2%	6,3%	6,3%	3,7%	3,2%
Detail m2	12.711	12.711	12.711	12.711	12.380
Detail m2/portefølje m2	42,5%	38,6%	38,6%	22,7%	19,1%
Produktion/lager m2	6.726	9.218	9.218	21.608	24.867
Produktion/lager m2/portefølje m2	22,5%	28,0%	28,0%	38,6%	38,4%

Ledelsesberetningen

Hovedaktiviteter

Koncernens 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

Koncernens 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. Koncernens ejendomme er derfor delvist positivt berørt af den positive udvikling, en udvikling vi, de kommende år, forventer vil sprede sig til hele koncernens investeringsområde. På trods af denne positive udvikling er der fortsat usikkerhed om korrekt værdiansættelse af koncernens 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 koncernens ejendomsportefølje.

Værdiansættelse af ejendomsportefølje

Koncernens ejendomsportefølje optages til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Koncernen 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 2019 er ejendomsporteføljen optaget til et gennemsnitligt 1. års afkast på 6,95 % (6,88 % i 2017/18). Afkastsatsen er forskellig fra ejendom til ejendom, primært afhængig af ejendommens art, stand, beliggenhed og genudlejningsværdi.

Koncernen arbejder vedvarende på at forbedre værdien af koncernens 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) 100 % udlejet velbeliggende, men ældre erhvervsejendom, med udviklingspotentialer.
- Naverland 1A, 2600 Glostrup (via datterselskab) 74 % udlejet velbeliggende, men ældre erhvervsejendom, med udviklingspotentialer.
- Smedeland 7, 2600 Glostrup (via datterselskab) 55 % udlejet velbeliggende, men ældre erhvervsejendom, med udviklingspotentialer.
- Gunnekær 24 - 28, 2610 Rødovre 100 % udlejet, lager og administrationsejendom.
- 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 udviklingspotentialer.
- Marielundvej 46A-E, 2730 Herlev (via datterselskab) 93 % udlejet velbeliggende lager- og erhvervsejendom.
- Jernbanevej 6, st. og kl., 2800 Kgs. Lyngby (via datterselskab) 99 % udlejet velbeliggende detailforretning og parkeringskælder.
- Energivej 3, 4180 Sorø 90 % udlejet, velvedligeholdt kontorhotel / kontorfællesskab nær motorvejen.
- Vestergade 19, 4600 Køge 70 % 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. februar 2019 erhvervede koncernen ejendommene Naverland 1A, 2600 Glostrup og Smedeland 7, 2600 Glostrup, hvorved koncernens tomgang steg fra 6,86 % til 12,96 % 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

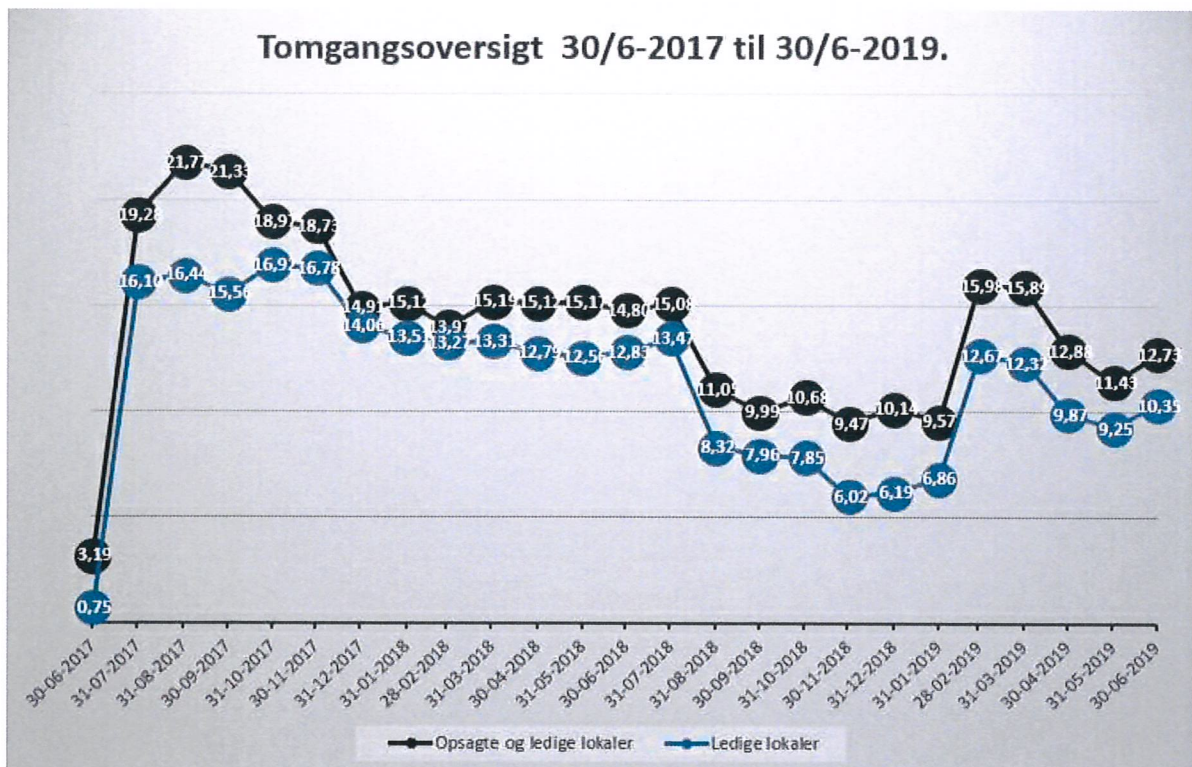
Pr. 1. februar 2019 overtog koncernen ejendommene Naverland 1A, 2600 Glostrup og Smedeland 7, 2600 Glostrup. Ejendommene er på henholdsvis 3.956 og 5.722 m2, og havde henholdsvis ca. 26 og 63 % tomgang. Ledelsens fokus på at løse opgaven har i regnskabsåret 2018/19 resulteret i at tomgangen er faldet til ca. 26 og 50 % pr. 30.06.2019.

Med til forklaring lyder, at 490 m2 af Smedeland 7, 2600 Glostrup, som var udlejet, brændte ned d. 7. april 2019, denne er afgangsført og erstatningsdækning er indregnet som salgssum. Pr. 1. april 2019 frasolgte koncernen ejendommens Solrød Strandvej 92, 2680 Solrød Strand på 608 m2.

Økonomisk udvikling

Koncernen har gennem en fokuseret og offensiv udlejningsstrategi opnået et resultat før renter, skat og værdireguleringer på 14,0 mio. kr. (18,6 mio. kr. i 2017/18).

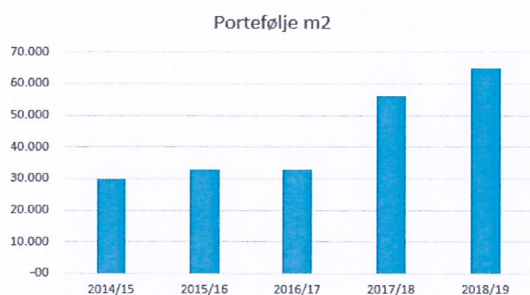
Årets resultat før skat på 66,5 mio. kr. (45,8 mio. kr. i 2017/18) anses af ledelsen for særdeles tilfredsstillende.



Ledelsesberetningen

Strategi og mål for fremtiden

Koncernens strategi er at øge koncernens ejendomsportefølje, frem mod 2022/23, til ca. 1 mia. kr., og ca. 150.000 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

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

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 436,8 mio. kr. og ca 65.000 m² bolig- og erhvervsjendomme, anses dette strategiske vækst mål for realistisk.

Forventninger til 2019/20

På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje og nuværende udlejningsprocent, forventes en koncernnettoomsætning for 2019/20 på mellem 33,7 - 34,7 mio. kr., (31,9 mio. kr. i 2018/19). Resultat før renter, værdireguleringer og skat forventes at udgøre i niveauet 22,1 - 23,1 mio. kr. (14,0 mio. kr. i 2018/19). Resultat før værdireguleringer og skat forventes at udgøre i niveauet 16,9 - 17,9 mio. kr. (9,4 mio. kr. i 2018/19).

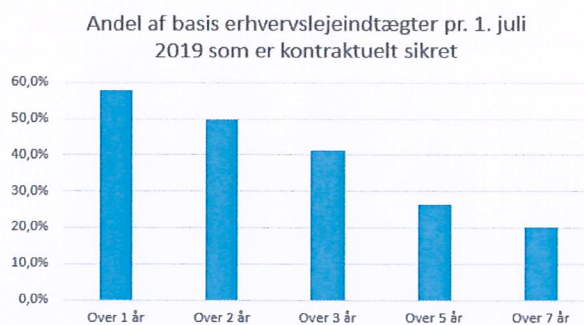
Koncernens ejendomsportefølje er finansieret med realkreditlån med en sammensætning af låntyper som variable rente /Cibor 3, F1, F3, F5 og fastforrentede lån, ligesom koncernen har indgået en renteswap aftale.

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

Uopsigelighed

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 uopsigelighed fra lejernes side.

Pr. 30.06.2019 er 26,3 % af koncernens basis erhvervsleje sikret i ved kontraktuel binding fra lejers side på 5 år eller mere.



Pr. 30.06.2019 udgøres 8,1 % af koncernens basislejeindtægter af boligejere. Der er ikke boliger udlejet med uopsigelighed, hvorfor denne del af koncernens basislejeindtægter ikke indgår i beregningen i ovenstående graf. Koncernen oplever ikke tomgang på boliger.

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 2018/19

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Nettoomsætning		31.876.846	30.064.437
Ejendommens driftsudgifter		-13.943.026	-8.705.262
Andre driftsindtægter		389.275	124.557
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	57.163.000	31.036.300
Andre eksterne omkostninger		<u>-735.728</u>	<u>-477.372</u>
Bruttofortjeneste		74.750.367	52.042.660
Personaleomkostninger	2	-3.470.227	-2.348.986
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-136.212</u>	<u>-82.687</u>
Driftsresultat		71.143.928	49.610.987
Andre finansielle indtægter	3	294.530	512.163
Andre finansielle omkostninger	4	<u>-4.912.741</u>	<u>-4.358.967</u>
Resultat før skat		66.525.717	45.764.183
Skat af årets resultat	5	<u>-376.978</u>	<u>6.586.162</u>
Årets resultat		<u>66.148.739</u>	<u>52.350.345</u>
 Forslag til resultat disponering			
Udloddet ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	30.000.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		<u>64.148.739</u>	<u>20.350.345</u>
I alt disponering		<u>66.148.739</u>	<u>52.350.345</u>

Koncernbalance pr. 30. juni 2019

Aktiver	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Software		79.625	100.625
Immaterielle anlægsaktiver i alt	6	79.625	100.625
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		436.779.100	366.060.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		338.089	453.301
Materielle anlægsaktiver i alt	7	437.117.189	366.513.301
Finansielle anlægsaktiver			
Andre tilgodehavender		67.374	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	8	67.374	0
Anlægsaktiver i alt		437.264.188	366.613.926
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		613.285	143.544
Udskudt skatteaktiv		11.248.591	9.184.341
Sambeskatningsbidrag		1.957.191	1.193.854
Andre tilgodehavender		5.107.071	172.738
Periodeafgrænsningsposter		43.445	29.982
Tilgodehavender i alt		18.969.583	10.724.459
Likvide beholdninger		11.393.660	2.956.734
Omsætningsaktiver i alt		30.363.243	13.681.193
Aktiver i alt		467.627.431	380.295.119

Koncernbalance pr. 30. juni 2019

Passiver	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		168.739.142	104.287.951
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	9	190.739.142	126.287.951
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		19.482.773	17.629.726
Hensatte forpligtelser i alt		19.482.773	17.629.726
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		220.494.301	202.264.878
Kreditinstitutter		6.219.480	7.048.760
Anden gæld		9.782.320	7.097.326
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	236.496.101	216.410.964
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	7.678.618	7.526.828
Sambeskatningsbidrag		2.742.287	1.285.032
Kreditinstitutter		0	1.262.178
Leverandører af varer og tjenesteydelser		883.131	658.082
Anden gæld	10	9.605.379	9.234.358
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		20.909.415	19.966.478
Gældsforpligtelser i alt		257.405.516	236.377.442
Passiver i alt		467.627.431	380.295.119
Finansielle kontrakter	11		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Koncernpengestrømsopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Driftsresultat		71.143.928	49.610.987
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		136.212	82.687
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-57.163.000	-31.036.300
Ændringer i arbejdskapital	14	-1.748.714	3.803.892
Pengestrømme vedrørende primær drift		12.368.426	22.461.266
Modtagne finansielle indtægter		294.530	512.163
Betalte finansielle omkostninger		-4.912.741	-4.358.967
Refunderet/betalt selskabsskat		20.430	-929.488
Pengestrømme vedrørende drift		7.770.645	17.684.974
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		0	-105.000
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		-29.229.100	-68.615.200
Salg af materielle anlægsaktiver		15.673.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver		-67.374	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		-13.623.474	-68.720.200
Afdrag på lån mv.		-23.669.495	-75.187.710
Optagelse af lån mv.		41.221.428	129.152.000
Kapitalforhøjelse		0	30.000.000
Udbetalt udbytte		-2.000.000	-32.000.000
Pengestrømme vedrørende finansiering		15.551.933	51.964.290
Ændring i likvider		9.699.104	929.064
Likvider primo		1.694.556	765.492
Likvider ultimo	15	11.393.660	1.694.556

Noter til koncernregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	5.779.650	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	53.180.000	31.036.300
Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse	-1.796.650	0
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	<u>57.163.000</u>	<u>31.036.300</u>
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	4.729.446	4.002.631
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	234.348	172.342
Løn, gager og honorarer overflyttet til ejendommens driftsudgifter	-1.493.567	-1.825.987
Personaleomkostninger i alt	<u>3.470.227</u>	<u>2.348.986</u>
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>7</u>
Ledelsesvederlag samlet for direktion og bestyrelse	<u>1.646.000</u>	<u>1.531.024</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	0	15
Amortisering af låneomkostninger	243.249	503.918
Andre finansielle indtægter	51.281	8.230
Andre finansielle indtægter i alt	<u>294.530</u>	<u>512.163</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	4.759.667	3.878.485
Kurstab på tilgodehavender og gæld	80.179	447.674
Amortisering af låneomkostninger	12.398	0
Andre finansielle omkostninger	60.497	32.808
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>4.912.741</u>	<u>4.358.967</u>

Noter til koncernregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	780.764	91.178
Regulering aktuel skat tidligere år	-111.608	0
Skat af egenkapitalsbevægelser	-85.307	-100.562
Regulering af udskudt skat	-206.871	-6.576.778
Skat af årets resultat i alt	<u>376.978</u>	<u>-6.586.162</u>
		Software
		kr.
6 Immaterielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo		<u>105.000</u>
Anskaffelsessum, ultimo		<u>105.000</u>
Af- og nedskrivninger, primo		-4.375
Af- og nedskrivninger for året		<u>-21.000</u>
Af- og nedskrivninger, ultimo		<u>-25.375</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>79.625</u>

Noter til koncernregnskabet

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlægs, driftsmateriel og inventar kr.
7 Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo	287.274.277	576.060
Tilgang i årets løb	29.229.100	0
Afgang i forbindelse med afhændelse	<u>-9.893.350</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>306.610.027</u>	<u>576.060</u>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	78.785.723	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	53.180.000	0
Tilbageførsel i forbindelse med afhændelse	<u>-1.796.650</u>	<u>0</u>
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo	<u>130.169.073</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger, primo	0	-122.759
Af- og nedskrivninger for året	<u>0</u>	<u>-115.212</u>
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>0</u>	<u>-237.971</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>436.779.100</u>	<u>338.089</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 2018/19, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2019/20.

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.

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

	Bolig	Erhverv
2019		
Afkastkrav	4,50 %	6,00 - 8,15 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 35,00 %
2018		
Afkastkrav	4,54 %	5,50 - 7,75 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 25,00 %

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. Lyngby.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Østsjælland

	Bolig	Erhverv
2019		
Afkastkrav	4,25 - 4,50 %	6,75 - 7,75 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 10,00 %
2018		
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 %

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

	Erhverv
2019	
Afkastkrav	7,00 - 9,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	7,50 %
2018	
Afkastkrav	7,00 - 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 koncernregnskabet

	Andre tilgodehavender kr.
8 Finansielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum, primo	0
Tilgang i årets løb	67.374
Anskaffelsessum, ultimo	67.374
Regnskabsmæssig værdi ultimo	67.374

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
9 Egenkapital				
Egenkapital 1. juli 2018	20.000.000	104.287.951	2.000.000	126.287.951
Dagsværdiregulering af renteswap	0	387.759	0	387.759
Skat af egenkapitals- bevægelser	0	-85.307	0	-85.307
Udbetalt udbytte i året	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	64.148.739	2.000.000	66.148.739
Egenkapital 30. juni 2019	20.000.000	168.739.142	2.000.000	190.739.142

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

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>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	192.391.423	173.511.586
Mellem 1 og 5 år	28.102.878	28.753.292
Langfristet del	220.494.301	202.264.878
Inden for 1 år	6.849.338	6.697.548
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>227.343.639</u>	<u>208.962.426</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.902.360	3.731.640
Mellem 1 og 5 år	3.317.120	3.317.120
Langfristet del	6.219.480	7.048.760
Inden for 1 år	829.280	829.280
Kreditinstitutter i alt	<u>7.048.760</u>	<u>7.878.040</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	2.510.736	2.170.467
Mellem 1 og 5 år	7.271.584	4.926.859
Langfristet del	9.782.320	7.097.326
Inden for 1 år	9.605.379	9.234.358
Anden gæld i alt	<u>19.387.699</u>	<u>16.331.684</u>

Noter til koncernregnskabet

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 2019.

Dagsværdien er opgjort til en gæld på 2.639 t.kr. som er indregnet som langfristet anden gæld til forfald mellem 1 og 5 år.

12 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til koncernregnskabet

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 227.344 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør i alt 436.779 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 Naverland 1A, 2600 Glostrup for nom. 3.500 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Smedeland 7, 2600 Glostrup for nom. 2.000 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

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>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
14 Ændringer i arbejdskapitalen		
Tilgodehavender primo	10.724.459	227.055
Tilgodehavender ultimo	-18.969.583	-10.724.459
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag primo	-1.193.854	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag ultimo	1.957.191	1.193.854
Udskudt skatteaktiv primo	-9.184.341	0
Udskudt skatteaktiv ultimo	11.248.591	9.184.341
Leverandørgæld primo	-658.082	-301.598
Leverandørgæld ultimo	883.131	658.082
Anden gæld primo	-16.331.684	-13.222.169
Anden gæld ultimo	19.387.699	16.331.684
Dagsværdi renteswap primo	3.026.879	3.483.981
Dagsværdi renteswap ultimo	-2.639.120	-3.026.879
Ændringer i arbejdskapitalen i alt	<u>-1.748.714</u>	<u>3.803.892</u>
15 Likvider ultimo		
Likvide beholdninger	11.393.660	2.956.734
Kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	-1.262.178
Likvider ultimo i alt	<u>11.393.660</u>	<u>1.694.556</u>

Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2018/19 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 2018/19 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 = $\text{Årets resultat} \times 100 : \text{egenkapital primo}$

Likviditetsgrad = $\text{Omsætningsaktiver} \times 100 : \text{kortfristede gældsforpligtelser}$

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Nettoomsætning		13.477.633	13.544.425
Ejendommens driftsudgifter		-2.852.538	-3.405.915
Andre driftsindtægter		296.381	124.557
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	5.783.000	4.780.000
Andre eksterne omkostninger		-312.197	-581.446
Bruttofortjeneste		16.392.279	14.461.621
Personaleomkostninger	2	-3.264.884	-2.128.310
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-136.212	-82.687
Driftsresultat		12.991.183	12.250.624
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	57.840.239	44.291.092
Andre finansielle indtægter	4	302.739	216.105
Andre finansielle omkostninger	5	-2.632.814	-2.121.203
Resultat før skat		68.501.347	54.636.618
Skat af årets resultat	6	-2.352.608	-2.286.273
Årets resultat		66.148.739	52.350.345
 Forslag til resultat disponering			
Udloddet ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	30.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		56.640.239	43.091.091
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		7.508.500	-22.740.746
I alt disponering		66.148.739	52.350.345

Balance pr. 30. juni 2019

Aktiver	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Software		79.625	100.625
Immaterielle anlægsaktiver i alt	7	79.625	100.625
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		160.360.000	165.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		338.089	453.301
Materielle anlægsaktiver i alt	8	160.698.089	165.903.301
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		131.942.336	75.302.097
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.250.000	4.200.000
Andre tilgodehavender		147.161	142.875
Finansielle anlægsaktiver i alt	9	143.339.497	79.644.972
Anlægsaktiver i alt		304.117.211	245.648.898
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		208.286	73.271
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.019
Andre tilgodehavender		95.201	68.536
Periodeafgrænsningsposter		27.103	0
Tilgodehavender i alt		330.590	144.826
Likvide beholdninger		6.303.044	2.389.021
Omsætningsaktiver i alt		6.633.634	2.533.847
Aktiver i alt		310.750.845	248.182.745

Balance pr. 30. juni 2019

Passiver	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		112.305.175	55.664.936
Overført resultat		56.433.967	48.623.015
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	10	190.739.142	126.287.951
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		14.499.013	13.753.257
Hensatte forpligtelser i alt		14.499.013	13.753.257
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		90.673.063	94.350.962
Anden gæld		4.212.720	4.228.073
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	94.885.783	98.579.035
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	3.233.206	3.121.924
Sambeskatningsbidrag		1.692.159	774.608
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.841	237.706
Anden gæld	11	5.564.701	5.428.264
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.626.907	9.562.502
Gældsforpligtelser i alt		105.512.690	108.141.537
Passiver i alt		310.750.845	248.182.745
Finansielle kontrakter	12		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Ejerforhold	15		

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	3.469.650	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	4.110.000	4.780.000
Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse	-1.796.650	0
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	<u>5.783.000</u>	<u>4.780.000</u>
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	4.524.581	3.784.471
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	233.870	169.826
Løn, gager og honorarer overflyttet til ejendommens driftsudgifter	-1.493.567	-1.825.987
Personaleomkostninger i alt	<u>3.264.884</u>	<u>2.128.310</u>
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>7</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		
Rent Estate II ApS	7.024.589	4.848.404
Hovedvejen 206 ApS	632.477	490.197
Rent Estate IV ApS	50.183.173	39.176.191
Andre reguleringer	0	-223.700
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>57.840.239</u>	<u>44.291.092</u>
4 Andre finansielle indtægter		
Renter fra tilknyttede virksomheder	213.303	126.000
Andre renteindtægter	0	10
Amortisering af låneomkostninger	68.806	90.095
Andre finansielle indtægter	20.630	0
Andre finansielle indtægter i alt	<u>302.739</u>	<u>216.105</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
5 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	2.506.905	2.035.709
Kurstab på tilgodehavender og gæld	80.179	85.494
Amortisering af låneomkostninger	963	0
Andre finansielle omkostninger	44.767	0
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>2.632.814</u>	<u>2.121.203</u>
6 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	1.692.159	774.608
Skat af egenkapitalsbevægelser	-85.307	-100.562
Regulering af udskudt skat	745.756	1.612.227
Skat af årets resultat i alt	<u>2.352.608</u>	<u>2.286.273</u>
7 Immaterielle anlægsaktiver		Software
Anskaffelsessum, primo		kr.
Anskaffelsessum, ultimo		<u>105.000</u>
Af- og nedskrivninger, primo		-4.375
Af- og nedskrivninger for året		-21.000
Af- og nedskrivninger, ultimo		<u>-25.375</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>79.625</u>

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme	Andre anlægs, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
8 Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo	118.700.871	576.057
Afgang i forbindelse med afhændelse	<u>-7.403.350</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>111.297.521</u>	<u>576.057</u>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	46.749.129	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	4.110.000	0
Tilbageførsel i forbindelse med afhændelse	<u>-1.796.650</u>	<u>0</u>
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo	<u>49.062.479</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger, primo	0	-122.756
Af- og nedskrivninger for året	<u>0</u>	<u>-115.212</u>
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>0</u>	<u>-237.968</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>160.360.000</u>	<u>338.089</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 2018/19, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2019/20.

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

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

2019	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	4,50 %	7,00 - 7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 2,50 %

2018	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	4,54 %	6,79 - 7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 2,50 %

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

2019	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	4,25 - 4,50 %	6,75 - 7,75 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 10,00 %

2018	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
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 %

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

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

2019	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	7,00 - 9,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	7,50 %
2018	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	7,00 - 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

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
9 Finansielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum, primo	19.637.161	4.200.000	142.875
Tilgang i årets løb	0	7.263.303	4.286
Afgang i årets løb	0	-213.303	0
Anskaffelsessum, ultimo	19.637.161	11.250.000	147.161
Værdiregulering, primo	55.664.936	0	0
Årets resultat efter skat	57.840.239	0	0
Modtaget udbytte	-1.200.000	0	0
Værdiregulering, ultimo	112.305.175	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	131.942.336	11.250.000	147.161

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme- /ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rent Estate II ApS	Herlev, DK	100%	24.170.342	7.024.589
Hovedvejen 206 ApS	Herlev, DK	100%	5.927.270	632.477
Rent Estate IV ApS	Herlev, DK	100%	101.844.724	50.183.173
			131.942.336	57.840.239

Noter til årsregnskabet

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
10 Egenkapital					
Egenkapital 1. juli 2018	20.000.000	55.664.936	48.623.015	2.000.000	126.287.951
Dagsværdi- regulering af renteswap	0	0	387.759	0	387.759
Skat af egen- kapitals- bevægelser	0	0	-85.307	0	-85.307
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	56.640.239	7.508.500	2.000.000	66.148.739
Egenkapital 30. juni 2019	<u>20.000.000</u>	<u>112.305.175</u>	<u>56.433.967</u>	<u>2.000.000</u>	<u>190.739.142</u>

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

11 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>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	77.355.081	80.160.435
Mellem 1 og 5 år	<u>13.317.982</u>	<u>14.190.527</u>
Langfristet del	90.673.063	94.350.962
Inden for 1 år	<u>3.233.206</u>	<u>3.121.924</u>
Gæld til realkredit institutter i alt	<u>93.906.269</u>	<u>97.472.886</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	211.689	519.467
Mellem 1 og 5 år	<u>4.001.031</u>	<u>3.708.606</u>
Langfristet del	4.212.720	4.228.073
Inden for 1 år	<u>5.564.701</u>	<u>5.428.264</u>
Anden gæld i alt	<u>9.777.421</u>	<u>9.656.337</u>

12 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 2019.

Dagsværdien er opgjort til en gæld på 2.639 t.kr. som er indregnet som langfristet anden gæld til forfald mellem 1 og 5 år.

Noter til årsregnskabet

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for datterselskabet Rent Estate II 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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 93.906 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør i alt 160.360 t.kr.

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.

15 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 2018/19 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 2018/19 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.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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 investeringsjendomme".

Der afskrives ikke på investeringsjendomme.

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 administrationsselskabet 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.