

Rent Estate A/S

Metalgangen 9C, 1.
2690 Karlslunde

CVR-nr. 21 63 44 09

Årsrapport for 2016/17 19. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 7. oktober 2017

Dirigent

Jeanne Buch-Andersen



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Koncernregnskabet for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017

Koncernresultatopgørelse for 2016/17	11
Koncernbalance pr. 30. juni 2017	12
Koncernpengestrømsopgørelse for 2016/17	14
Noter til koncernregnskabet	15
Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet	22

Årsregnskabet for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017

Resultatopgørelse for 2016/17	24
Balance pr. 30. juni 2017	25
Noter til årsregnskabet	27
Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet	34

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Rent Estate A/S for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Det er vores opfattelse at koncern- og åregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, 7. oktober 2017

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 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav der er gældende i Danmark, Ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revision. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser og dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige til at 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

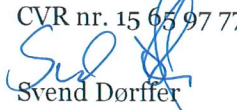
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herlev, 7. oktober 2017

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:	Rent Estate A/S Metalgangen 9C, 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:	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.)

	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	10.592	11.689	18.189	20.291	20.623
Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger)	7.784	8.277	13.828	15.667	16.101
Andre eksterne- og personaleomkostninger	1.440	1.446	2.386	2.592	2.216
Resultat før finans/værdireguleringsposter (EBFVAT)	6.333	6.821	11.404	13.036	13.839
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	1.300	2.980	1.742	12.318	21.792
Resultat før skat (EBT)	5.103	7.351	10.710	20.207	33.284
Årets resultat	3.798	5.904	8.402	15.743	25.972
Balance					
Investeringsejendomme	129.508	133.714	222.491	242.778	264.800
Aktiver i alt	130.814	136.706	224.423	245.232	278.257
Egenkapital i alt	21.549	26.463	34.449	48.970	75.581
Langfristede gældsforpligtelser	98.203	99.921	162.432	163.920	166.464
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/egenkapital	29,4%	25,8%	33,1%	26,6%	18,3%
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/nettoomsætning	59,8%	58,4%	62,7%	64,2%	67,1%
Forrentning af egenkapital (ROE)	17,6%	22,3%	24,4%	32,1%	34,4%
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	16,5%	19,4%	15,4%	20,0%	27,2%
Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.	13,6%	12,4%	13,1%	12,8%	10,7%
Ejendomsnøgletal					
Portefølje m2	16.913	16.913	29.927	32.941	32.941
Gennemsnit pris pr. m2 (i kr.)	7.657	7.906	7.434	7.370	8.039
Tomgang pr. status	1.387	570	1.470	535	248
Tomgang/portefølje m2	8,2%	3,4%	4,9%	1,6%	0,8%
Kontor m2	7.976	7.854	7.444	8.944	8.944
Kontor m2/portefølje m2	47,2%	46,4%	24,9%	27,2%	27,2%
Beboelse m2	2.727	2.849	3.046	2.068	2.068
Beboelse m2/portefølje m2	16,1%	16,8%	10,2%	6,3%	6,3%
Detail m2	1.531	1.531	12.711	12.711	12.711
Detail m2/portefølje m2	9,1%	9,1%	42,5%	38,6%	38,6%
Produktion/lager m2	4.679	4.679	6.726	9.218	9.218
Produktion/lager m2/portefølje m2	27,7%	27,7%	22,5%	28,0%	28,0%

Ledelsesberetningen

Hovedaktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Værdiansættelse af ejendomsportefølje

Selskabets ejendomsportefølje optages til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Selskabet foretager værdiansættelse af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i detaljerede budgetter for det kommende år, korrigeret for tomgang og driftsmæssige udsving der har karakter af enkeltstående begivenheder. Pr. 30. juni 2016 er ejendomsporteføljen optaget til et gennemsnitligt 1. års afkast på 6,42 % (7,16 % i 2015/16). Afkastsatsen er forskellig fra ejendom til ejendom, primært afhængig af ejendommens art, stand, beliggenhed og gennudlejningsværdi.

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

Ejendomsportefølje

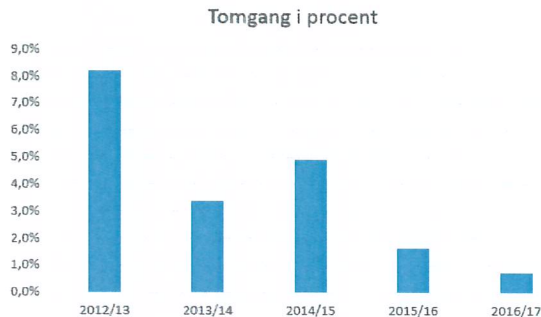
- Gl. Køge Landevej 135, 2500 Valby (via datterselskab) 100 % udlejet velbeliggende detail- og erhvervsejendom, på indfaldsvej til København.
- Hovedvejen 206, 2600 Glostrup (via datterselskab) 100 % udlejet velbeliggende, men ældre erhvervsejendom, med udviklingspotentiale.
- Gunnekær 24 - 28, 2610 Rødovre 100 % udlejet, lager og administrationsejendom.
- Solrød Strandvej 92, 2680 Solrød Strand 75 % udlejet, flot, velbeliggende klinikfællesskab.
- Solrød Strandvej 154, 2680 Solrød Strand 100 % udlejet, velbeliggende specialindrettet ejendom.
- Egedal 1, 2690 Karlslunde 100 % udlejet, flot moderne ejendom, som består af 16 ejerlejligheder, hvor 14 er boliger med 2 er erhvervslejligheder.
- Metalgangen 9A, 2690 Karlslunde 100 % udlejet flot erhvervsejendom.
- Metalgangen 9C, 2690 Karlslunde 100 % udlejet flot erhvervsejendom.
- Metalgangen 9E, 2690 Karlslunde 100 % udlejet flot erhvervsejendom.
- Jernbane Allé 79, 2720 Vanløse 100 % udlejet, velbeliggende bolig og butiksejendom, med udviklingspotentiale.
- Jernbanevej 6, st. og kl., 2800 Kgs. Lyngby (via datterselskab) 98 % udlejet velbeliggende detailforretning og parkeringskælder.
- Energivej 3, 4180 Sorø 99 % udlejet, velvedligeholdet kontorhotel / kontorfællesskab nær motorvejen.
- Vestergade 19, 4600 Køge 100 % udlejet velbeliggende bolig og butiksejendom.
- Vestergade 21, 4600 Køge 100 % udlejet velbeliggende bolig og butiksejendom.

Ledelsesberetningen

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

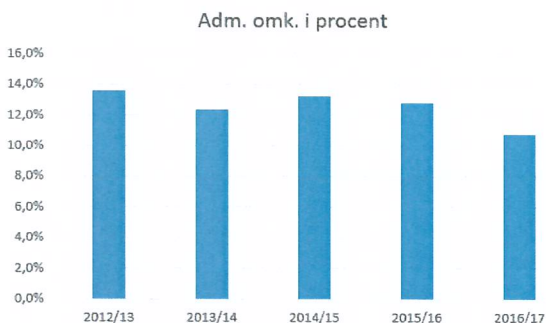
Tomgang

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



Adm. omkostninger

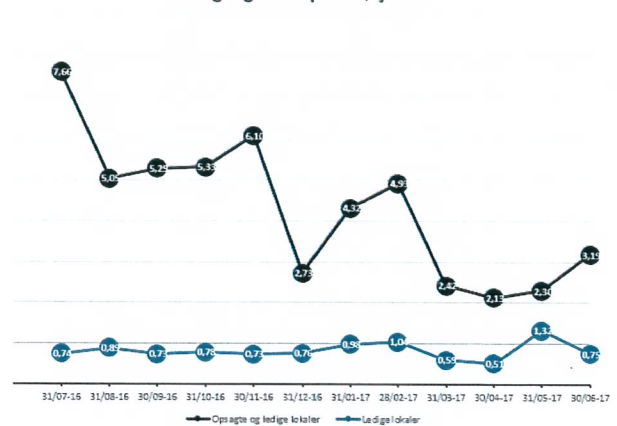
Det er koncernens målsætning, ved en fokuseret indsats at øge koncernens ejendomsportefølje over tid, jf. strategi herom, samt at kunne nedbringe koncernens administrationsomkostninger til under 10 % af koncernens nettoomsætning.



Væsentlige begivenheder

Pr. 30.06.2016 var 38 % af m2 på Gunnekær 24 - 28, 2610 Rødovre opsagt til fraflytning. Det var den primære årsagerne til at der pr. 31. juli 2016 var opsagte lejemaal svarende til 7,7 % af koncernens samlede m2, hvoraf der ikke blev opkrævet husleje på 0,7 % (jf. efterfølgende graf). Ledelsens fokus på at løse opgaven resulterede i at der på intet tidspunkt i regnskabsåret 2016/17 var mere end 1,4 % af koncernens m2, der ikke blev opkrævet leje på.

Tomgang i % af portefølje m2



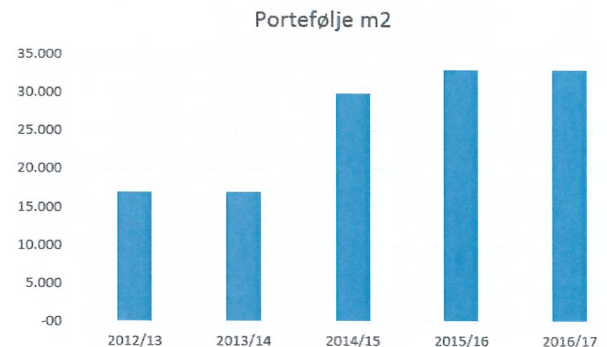
Økonomisk udvikling

Koncernen har gennem en fokuseret og offensiv udlejningsstrategi opnået et resultat for renter, skat og værdireguleringer på 13,8 mio. kr. (13,0 mio. kr. i 2015/16).

Årets resultat før skat på 33,3 mio. kr. (20,2 mio. kr. i 2016/17) anses af ledelsen for særdeles tilfredsstillende.

Strategi og mål for fremtiden

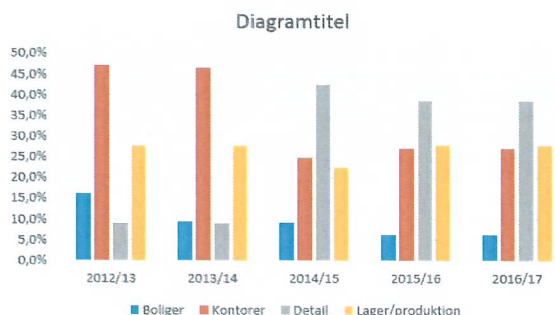
Koncernens strategi er at øge koncernens ejendomsportefølje, frem mod 2021/22, til ca. 0,5 mia. kr., og ca. 75.000 m2 erhvervs- og boligejendomme. Dette søges sket på velbeliggende adresser primært i områderne mellem Køge og Lyngby. Ejendommene skal have positivt cashflow allerede på investeringstidspunktet og skal, som udgangspunkt, være i vedligehold stand.



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

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

Ledelsesberetningen



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

På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje på 264,8 mio. kr. og ca 33.000 m2 bolig- og erhvervsjendomme, anses dette strategiske vækst mål for realistisk.

Forventninger til 2017/18

På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje og nuværende udlejningsprocent, samt investeringer gennemført efter balancedagen, forventes en koncernnettoomsætning for 2017/18 på mellem 28,0 - 29,0 mio. kr., (20,6 mio. kr. i 2016/17). Resultat før renter, værdireguleringer og skat forventes at udgøre i niveauet 18,0 - 19,0 mio. kr. (13,8 mio. kr. i 2016/17). Resultat før værdireguleringer og skat forventes at udgøre i niveauet 14,0 - 15,0 mio. kr. (11,5 mio. kr. i 2016/17).

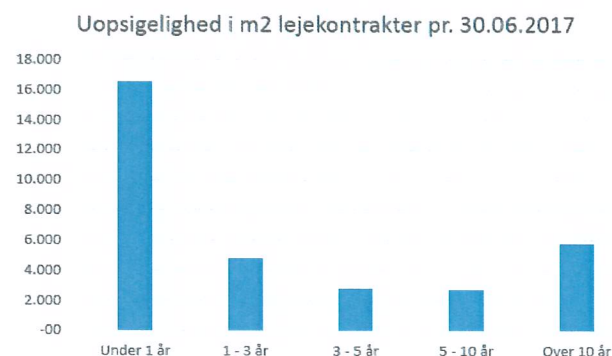
Koncernens ejendomsportefølje er finansieret med realkreditlån med en sammensætning af låntyper som variable rente /Cibor 3, F1, F3, F5 og fastforrentede lån, ligesom koncernen har indgået en renteswap aftale.

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. 30.06.2017 er 17,6 % af koncernens m2 udlejet med en uopsigelighed fra lejers side på 10 år eller mere, samtidig er 34,4 % af koncernens m2 udlejet med en uopsigelighed fra lejers side på 3 år eller mere.



Begivenheder efter balancedagen

Koncernen har efter balancedagen erhvervet ca. 23.000 m2 erhvervsjendom beliggende på Marielundvej 46, 2730 Herlev. 42 % af ejendommens m2 er på erhvervelsestidspunktet tomme, derudover er 5 % af de udlejede m2 opsagt.

Det er ledelsens forventning at øge udlejningsprocenten på Marielundvej 46, 2730 Herlev, til mindst 90 %, i løbet af de kommende 3 år.

Ledelsen forventer at erhvervelsen får en positiv drifts- og likviditetseffekt allerede i 2017/18, men i langt større grad i 2018/19 og frem.

Der er udover ovenstående 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 2016/17

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Nettoomsætning		20.623.004	20.291.222
Ejendommens driftsudgifter		-4.774.534	-4.728.772
Andre driftsindtægter		252.164	104.993
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	21.792.295	12.318.129
Andre eksterne omkostninger		-490.626	-781.213
Bruttofortjeneste		37.402.303	27.204.359
Personaleomkostninger	2	-1.725.836	-1.810.858
Andre driftsomkostninger		-6.576	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-38.120	-39.327
Driftsresultat		35.631.771	25.354.174
Andre finansielle indtægter	3	526.373	304
Andre finansielle omkostninger	4	-2.873.885	-5.147.912
Resultat før skat		33.284.259	20.206.566
Skat af årets resultat	5	-7.312.351	-4.463.588
Årets resultat		25.971.908	15.742.978
 Forslag til resultat disponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	300.000
Overført resultat		23.971.908	15.442.978
I alt disponering		25.971.908	15.742.978

Koncernbalance pr. 30. juni 2017

Aktiver	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		264.800.000	242.777.845
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		140.113	140.809
Forudbetalinger vedrørende materielle anlægsaktiver		2.000.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	6	266.940.113	242.918.654
Anlægsaktiver i alt		266.940.113	242.918.654
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		99.928	172.321
Andre tilgodehavender		114.546	1.071.552
Sambeskatningsbidrag		0	266.625
Periodeafgrænsningsposter		12.581	2.662
Tilgodehavender i alt		227.055	1.513.160
Likvide beholdninger		11.089.819	800.549
Omsætningsaktiver i alt		11.316.874	2.313.709
Aktiver i alt		278.256.987	245.232.363

Koncernbalance pr. 30. juni 2017

Passiver	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		63.581.066	38.669.813
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	300.000
Egenkapital i alt	7	75.581.066	48.969.813
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		15.022.163	8.374.357
Hensatte forpligtelser i alt		15.022.163	8.374.357
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		159.502.885	156.584.959
Anden gæld		6.960.808	7.334.684
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	166.463.693	163.919.643
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	8	3.373.291	2.803.508
Sambeskatningsbidrag		929.488	797.249
Kreditinstitutter		10.324.327	11.831.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser		301.598	1.374.851
Anden gæld		6.261.361	7.161.591
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		21.190.065	23.968.550
Gældsforpligtelser i alt		187.653.758	187.888.193
Passiver i alt		278.256.987	245.232.363
Finansielle kontrakter	9		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Koncernpengestrømsopgørelse for 2016/17

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Driftsresultat		35.631.771	25.354.174
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		38.120	39.327
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-21.792.295	-12.318.129
Ændringer i arbejdskapital	12	<u>-123.591</u>	<u>1.277.696</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		13.754.005	14.353.068
Modtagne finansielle indtægter		84.672	304
Betalte finansielle omkostninger		-2.873.885	-3.287.725
Refunderet/betalt selskabsskat		<u>-530.624</u>	<u>-966.871</u>
Pengestrømme vedrørende drift		10.434.168	10.098.776
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		-2.390.784	-19.480.036
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>116.924</u>	<u>11.425.000</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		-2.273.860	-8.055.036
Afdrag på lån mv.		-3.064.014	-39.399.216
Optagelse af lån mv.		7.000.000	38.481.000
Udbetalt udbytte		-300.000	-300.000
Ændring i koncernmellemværender		<u>0</u>	<u>-7.202</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		3.635.986	-1.225.418
Ændring i likvider		11.796.294	818.322
Likvider primo		<u>-11.030.802</u>	<u>-11.849.124</u>
Likvider ultimo	13	765.492	-11.030.802

Noter til koncernregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	63.000	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>21.729.295</u>	<u>12.318.129</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	<u>21.792.295</u>	<u>12.318.129</u>
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	2.782.904	2.822.704
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	131.341	160.037
Løn, gager og honorarer overflyttet til ejendommens driftsudgifter	<u>-1.188.409</u>	<u>-1.171.883</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>1.725.836</u>	<u>1.810.858</u>
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>6</u>	<u>6</u>
Ledelsesvederlag samlet for direktion og bestyrelse	<u>881.024</u>	<u>881.024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode, med tillæg af direktionsmedlemmer som ikke indgår med minimum 1 ved beregning efter ATP-metoden.		
3 Andre finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	84.672	4
Amortisering af låneomkostninger	441.701	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>300</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>526.373</u>	<u>304</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	27.820	35.638
Andre renteudgifter	2.839.724	3.233.349
Kurstab på tilgodehavender og gæld	0	1.860.187
Andre finansielle omkostninger	<u>6.341</u>	<u>18.738</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>2.873.885</u>	<u>5.147.912</u>

Noter til koncernregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	
	kr.	kr.	
5 Skat af årets resultat			
Aktuelt sambeskatningsbidrag	935.018	530.624	
Skat af egenkapitalsbevægelser	-264.943	0	
Regulering af udskudt skat	5.936.736	3.932.964	
Regulering af udskudt skat tidligere år	705.540	0	
Skat af årets resultat i alt	<u>7.312.351</u>	<u>4.463.588</u>	
	Investerings-	Andre anlægs,	
	ejendomme	driftsmateriel	
		og inventar	
	kr.	kr.	
		Forud-	
		betalinger	
		vedrørende	
		materielle	
		anlægsaktiver	
		kr.	
6 Materielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum, primo	216.757.717	239.636	0
Tilgang i årets løb	292.860	97.924	2.000.000
Afgang i forbindelse med afhændelse	0	-110.000	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>217.050.577</u>	<u>227.560</u>	<u>2.000.000</u>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	26.020.128	0	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	21.729.295	0	0
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo	<u>47.749.423</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger, primo	0	-98.827	0
Af- og nedskrivninger for året	0	-38.120	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger i forbindelse med afhændelse	0	49.500	0
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>0</u>	<u>-87.447</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>264.800.000</u>	<u>140.113</u>	<u>2.000.000</u>

Noter til koncernregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver, fortsat

Opgørelse af dagsværdien

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

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

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2016/17, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2017/18.

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

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

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

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Østsjælland

	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	4,74 - 6,25 %	6,95 - 7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 5,00 %

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

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

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

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

Noter til koncernregnskabet

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
7 Egenkapital				
Egenkapital 1. juli 2016	10.000.000	38.669.813	300.000	48.969.813
Dagsværdiregulering af renteswap	0	1.204.288	0	1.204.288
Skat af egenkapitals- bevægelser	0	-264.943	0	-264.943
Udbetalt udbytte i året	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	23.971.908	2.000.000	25.971.908
Egenkapital 30. juni 2017	10.000.000	63.581.066	2.000.000	75.581.066

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.
Alle aktier har samme stemmerettigheder.

Noter til koncernregnskabet

8 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>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	141.554.354	139.055.713
Mellem 1 og 5 år	17.948.531	17.529.246
Langfristet del	159.502.885	156.584.959
Inden for 1 år	3.373.291	2.803.508
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>162.876.176</u>	<u>159.388.467</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	1.816.495	1.533.844
Mellem 1 og 5 år	5.144.313	5.800.840
Langfristet del	6.960.808	7.334.684
Inden for 1 år	6.261.361	7.161.591
Anden gæld i alt	<u>13.222.169</u>	<u>14.496.275</u>

9 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 2017.

Dagsværdien er opgjort til en gæld på 3.484 t.kr. som er indregnet som langfristet anden gæld til forfald mellem 1 og 5 år.

Noter til koncernregnskabet

10 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 162.876 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør i alt 264.800 t.kr.

Til sikkerhed for renteswap er der indsat 800 t.kr. i Nykredit Bank på en marginkonto. De 800 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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
12 Ændringer i arbejdskapitalen		
Tilgodehavender primo	1.513.160	368.600
Tilgodehavender ultimo	-227.055	-1.513.160
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag primo	-266.625	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag ultimo	0	266.625
Leverandørgæld primo	-1.374.851	-336.488
Leverandørgæld ultimo	301.598	1.374.851
Anden gæld primo	-14.496.275	-12.197.095
Anden gæld ultimo	13.222.169	14.496.275
Dagsværdi renteswap primo	4.688.269	3.506.357
Dagsværdi renteswap ultimo	-3.483.981	-4.688.269
Ændringer i arbejdskapitalen i alt	<u><u>-123.591</u></u>	<u><u>1.277.696</u></u>

Noter til koncernregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
13 Likvider ultimo		
Likvide beholdninger	11.089.819	800.549
Kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>-10.324.327</u>	<u>-11.831.351</u>
Likvider ultimo i alt	<u>765.492</u>	<u>-11.030.802</u>

Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2016/17 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 bortset fra afsnittet "Ændring af regnskabspraksis" er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2016/17 er aflagt i kr.

Ændring af regnskabspraksis

Regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" har ændret præsentation og sammenligningstallene er ændret tilsvarende.

Indtægter af sekundær karakter er historisk blevet modregnet i tilhørende omkostninger, praksis herfor er ændret hvorved disse indtægter indregnes særskilt under regnskabsposten "Andre driftsindtægter" sammenligningstallene er ændret tilsvarende.

Dagsværdien af indgået renteswap har ændret præsentation. Tidligere er dagsværdien af indgået renteswap blevet indregnet under regnskabsposten "Gæld til realkreditinstitutter", dette er ændret således at indregning sker under regnskabsposten "Anden gæld", sammenligningstallene er ændret tilsvarende.

Selskabet har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har selskabet anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 30. juni 2016. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en positiv påvirkning af årets resultat med 441.701 kr. Det har nedsat selskabets gældsforpligtelser med 441.701 kr. Egenkapitalen er positivt påvirket med 441.701 kr.

Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet

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.

Hoved- og nøgletal

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

Nøgletallene defineres således:

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

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Nettoomsætning		13.707.038	13.902.102
Ejendommens driftsudgifter		-3.577.082	-2.996.995
Andre driftsindtægter		252.164	104.993
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	16.012.000	12.318.129
Andre eksterne omkostninger		-481.887	-781.523
Bruttofortjeneste		25.912.233	22.546.706
Personaleomkostninger	2	-1.500.605	-1.567.048
Andre driftsomkostninger		-6.576	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-38.120	-39.327
Driftsresultat		24.366.932	20.940.331
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	8.066.958	1.148.778
Andre finansielle indtægter	4	410.102	226.442
Andre finansielle omkostninger	5	-1.835.029	-2.432.531
Resultat før skat		31.008.963	19.883.020
Skat af årets resultat	6	-5.037.055	-4.140.042
Årets resultat		25.971.908	15.742.978
 Forslag til resultat disponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.066.958	1.148.778
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	300.000
Overført resultat		15.904.950	14.294.200
I alt disponering		25.971.908	15.742.978

Balance pr. 30. juni 2017

Aktiver	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		160.670.000	152.080.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>140.113</u>	<u>140.809</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	7	<u>160.810.113</u>	<u>152.220.809</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		17.301.945	4.556.886
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.200.000	7.200.000
Andre tilgodehavender		<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	8	<u>23.501.945</u>	<u>11.756.886</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>184.312.058</u>	<u>163.977.695</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		84.862	164.269
Andre tilgodehavender		50.106	137.863
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.557</u>	<u>2.662</u>
Tilgodehavender i alt		<u>136.525</u>	<u>304.794</u>
Likvide beholdninger		<u>11.061.422</u>	<u>800.549</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.197.947</u>	<u>1.105.343</u>
Aktiver i alt		<u>195.510.005</u>	<u>165.083.038</u>

Balance pr. 30. juni 2017

Passiver	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		12.573.845	4.506.887
Overført resultat		51.007.221	34.162.926
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	300.000
Egenkapital i alt	9	75.581.066	48.969.813
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		12.141.030	7.220.049
Hensatte forpligtelser i alt		12.141.030	7.220.049
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		94.254.921	93.215.685
Anden gæld		5.330.312	5.708.417
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	99.585.233	98.924.102
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	2.798.759	2.438.133
Sambeskatningsbidrag		381.017	797.249
Kreditinstitutter		0	953.610
Leverandører af varer og tjenesteydelser		247.215	229.415
Anden gæld		4.775.685	5.550.667
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.202.676	9.969.074
Gældsforpligtelser i alt		107.787.909	108.893.175
Passiver i alt		195.510.005	165.083.038
Finansielle kontrakter	11		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Ejerforhold	14		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	63.000	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	15.907.000	12.318.129
Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse	42.000	0
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	<u>16.012.000</u>	<u>12.318.129</u>
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	2.564.744	2.593.105
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	124.270	145.826
Løn, gager og honorarer overflyttet til ejendommens driftsudgifter	-1.188.409	-1.171.883
Personaleomkostninger i alt	<u>1.500.605</u>	<u>1.567.048</u>
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>6</u>	<u>6</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode, med tillæg af direktionsmedlemmer som ikke indgår med minimum 1 ved beregning efter ATP-metoden.		
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Ejendomsselskabet Frb. ApS	7.740.463	1.148.778
Hovedvejen 206 ApS	326.495	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>8.066.958</u>	<u>1.148.778</u>
4 Andre finansielle indtægter		
Renter fra tilknyttede virksomheder	250.434	226.142
Amortisering af låneomkostninger	159.668	0
Andre finansielle indtægter	0	300
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>410.102</u>	<u>226.442</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
5 Andre finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	0	35.638
Andre renteudgifter	1.835.029	2.092.782
Kurstab på tilgodehavender og gæld	0	289.192
Andre finansielle omkostninger	0	14.918
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>1.835.029</u>	<u>2.432.531</u>
6 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	381.017	797.249
Skat af egenkapitalsbevægelser	-264.943	0
Regulering af udskudt skat	4.044.811	3.342.793
Regulering af udskudt skat tidligere år	876.170	0
Skat af årets resultat i alt	<u>5.037.055</u>	<u>4.140.042</u>
	Investerings- ejendomme	Andre anlægs, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
7 Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo	126.059.872	239.636
Tilgang i årets løb	243.000	97.924
Afgang i forbindelse med afhændelse	-7.602.000	-110.000
Anskaffelsessum, ultimo	<u>118.700.872</u>	<u>227.560</u>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	26.020.128	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	15.907.000	0
Tilbageførsel i forbindelse med afhændelse	42.000	0
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo	<u>41.969.128</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger, primo	0	-98.827
Af- og nedskrivninger for året	0	-38.120
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger i forbindelse med afhændelse	0	49.500
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>0</u>	<u>-87.447</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>160.670.000</u>	<u>140.113</u>

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver, fortsat

Opgørelse af dagsværdien

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

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

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2016/17, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2017/18.

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.

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

	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	4,60 %	6,76 - 7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 %

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Østsjælland

	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	4,74 - 6,25 %	6,95 - 7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 5,00 %

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

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

	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	6,00 - 9,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	5,00 %

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

Noter til årsregnskabet

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder <u>kr.</u>	Tilgode- havender hos tilknyttede virksomheder <u>kr.</u>	Andre tilgode- havender <u>kr.</u>
8 Finansielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum, primo	50.000	7.200.000	0
Tilgang i årets løb	4.678.101	248.696	2.000.000
Afgang i årets løb	0	-3.248.696	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>4.728.101</u>	<u>4.200.000</u>	<u>2.000.000</u>
Værdiregulering, primo	4.506.886	0	0
Årets resultat efter skat	8.066.958	0	0
Værdiregulering, ultimo	<u>12.573.844</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.301.945</u>	<u>4.200.000</u>	<u>2.000.000</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme- /ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Frb. ApS	Greve, DK	100%	12.297.349	7.740.463
Hovedvejen 206 ApS	Greve, DK	100%	5.004.596	326.495
			<u>17.301.945</u>	<u>8.066.958</u>

Noter til årsregnskabet

	Selskabs- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
9 Egen- kapital					
Egenkapital 1. juli 2016	10.000.000	4.506.887	34.162.926	300.000	48.969.813
Dagsværdi- regulering af renteswap	0	0	1.204.288	0	1.204.288
Skat af egen- kapitals- bevægelser	0	0	-264.943	0	-264.943
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	8.066.958	15.904.950	2.000.000	25.971.908
Egen- kapital 30. juni 2017	10.000.000	12.573.845	51.007.221	2.000.000	75.581.066

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.
Alle aktier har samme stemmerettigheder.

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	78.674.717	77.606.643
Mellem 1 og 5 år	15.580.204	15.609.042
Langfristet del	94.254.921	93.215.685
Inden for 1 år	2.798.759	2.438.133
Gæld til realkredit institutter i alt	<u>97.053.680</u>	<u>95.653.818</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	466.495	183.844
Mellem 1 og 5 år	4.863.817	5.524.573
Langfristet del	5.330.312	5.708.417
Inden for 1 år	4.775.685	5.550.667
Anden gæld i alt	<u>10.105.997</u>	<u>11.259.084</u>

11 Finansielle kontrakter

Renteswap

Selskabet har indgået renteswap med Nykredit Bank A/S.

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

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

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

Dagsværdien beregnes af Nykredit Bank A/S efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af Cibor 3m renten pr. 30. juni 2017.

Dagsværdien er opgjort til en gæld på 3.484 t.kr. som er indregnet som langfristet anden gæld til forfald mellem 1 og 5 år.

Noter til årsregnskabet

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

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

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

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 97.054 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør i alt 160.670 t.kr.

Til sikkerhed for renteswap er der indsat 800 t.kr. i Nykredit Bank på en marginkonto. De 800 t.kr. er indregnet under Likvide beholdninger.

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

14 Ejerforhold

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

Rent Estate Holding ApS, Metalgangen 9C 1, 2690 Karlslunde
EMBA Invest ApS, Egedal 1A, lejl. 1, 2690 Karlslunde
Amora ApS, Metalgangen 9C 1, 2690 Karlslunde

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2016/17 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 bortset fra afsnittet "Ændring af regnskabspraksis" er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2016/17 er aflagt i kr.

Ændring af regnskabspraksis

Regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" har ændret præsentation og sammenligningstillene er ændret tilsvarende.

Indtægter af sekundær karakter er historisk blevet modregnet i tilhørende omkostninger, praksis herfor er ændret hvorved disse indtægter indregnes særskilt under regnskabsposten "Andre driftsindtægter" sammenligningstillene er ændret tilsvarende.

Dagsværdien af indgået renteswap har ændret præsentation. Tidligere er dagsværdien af indgået renteswap blevet indregnet under regnskabsposten "Gæld til realkreditinstitutter", dette er ændret således at indregning sker under regnskabsposten "Anden gæld", sammenligningstillene er ændret tilsvarende.

Selskabet har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har selskabet anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 30. juni 2016. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en positiv påvirkning af årets resultat med 159.668 kr. Det har nedsat selskabets gældsforpligtelser med 159.668 kr. Egenkapitalen er positivt påvirket med 159.668 kr.

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

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.

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, årsregnskabet

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

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.

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.

Skyldig og tilgodehavende skat

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

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

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

Udskudt skat

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Gældsforpligtelser

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

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

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

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