

# Rent Estate A/S

Herstedvang 12, 2. tv.  
2620 Albertslund

CVR-nr. 21 63 44 09

## Årsrapport for 2019/20 22. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 5. september 2020

Dirigent

  
Jeanne Buch-Andersen

# Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>   |             |
| Ledespåtegning   | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning                 | 3           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                 |             |
| Selskabsoplysninger  | 6           |
| Ledelsesberetning  | 7           |
| <b>Koncernregnskabet for perioden 1. juli til 30. juni</b> |             |
| Koncernresultatopgørelse                                   | 12          |
| Koncernbalance pr. 30. juni                                | 13          |
| Koncernpengestrømsopgørelse                                | 15          |
| Noter til koncernregnskabet                                | 16          |
| Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet                | 24          |
| <b>Årsregnskabet for perioden 1. juli til 30. juni</b>     |             |
| Resultatopgørelse  | 26          |
| Balance pr. 30. juni                                       | 27          |
| Noter til årsregnskabet                                    | 29          |
| Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet                    | 36          |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Rent Estate A/S for regnskabsåret 2019/20.

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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

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

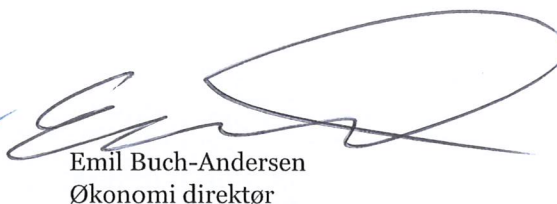
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, 5. september 2020

## Direktion:

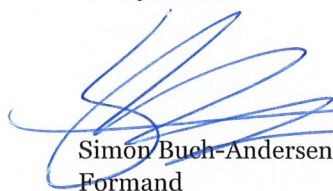


Frank Buch-Andersen  
Administrerende direktør

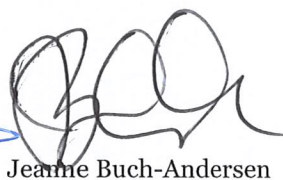


Emil Buch-Andersen  
Økonomi direktør

## 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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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, 5. september 2020

**Revisionsfirmaet Svend Dørffer**

**Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor FSR

mne2630

## Selskabsoplysninger

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Anpartsselskabet:</b> | Rent Estate A/S<br>Herstedvang 12, 2. tv.<br>2620 Albertslund  |
|                          | Telefon: 70 22 00 29<br>Hjemmeside: <a href="http://www.rentestate.dk">www.rentestate.dk</a><br>E-mail: <a href="mailto:info@rentestate.dk">info@rentestate.dk</a> |
|                          | CVR nr.: 21 63 44 09<br>Stiftet: 14. april 1999<br>Hjemsted: Albertslund<br>Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  |
| <b>Bestyrelse:</b>       | Simon Buch-Andersen, Formand<br>Jeanne Buch-Andersen<br>Emil Buch-Andersen   |
| <b>Direktion:</b>        | Frank Buch-Andersen, Administrerende direktør<br>Emil Buch-Andersen, Økonomi direktør  |
| <b>Bankforbindelse:</b>  | Nykredit Bank  |
| <b>Revisor:</b>          | Revisionsfirmaet Svend Dørffer<br>Registreret Revisionsanpartsselskab<br>Smedeholm 13 C, 1 tv, 2730 Herlev<br>CVR nr. 15 65 97 77                                  |

# Ledelsesberetningen

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

|   | 2015/16 | 2016/17 | 2017/18 | 2018/19 | 2019/20 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Resultatopgørelse</b>  |         |         |         |         |         |
| Nettoomsætning  | 20.291  | 20.623  | 30.064  | 31.877  | 39.648  |
| Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger) | 15.667  | 16.101  | 24.484  | 18.323  | 28.904  |
| Andre eksterne- og personaleomkostninger                                  | 2.592   | 2.216   | 2.826   | 4.206   | 3.990   |
| Resultat før finans/værdireguleringsposter (EBFVAT)                       | 13.036  | 13.839  | 18.575  | 13.981  | 24.746  |
| Værdiregulering/realiseret/urealiseret                                    | 12.318  | 21.792  | 31.036  | 57.163  | 22.048  |
| Resultat før skat (EBT)   | 20.207  | 33.284  | 45.764  | 66.526  | 41.393  |
| Årets resultat  | 15.743  | 25.972  | 52.350  | 66.149  | 38.762  |
| <b>Balance</b>  |         |         |         |         |         |
| Investeringsejendomme   | 242.778 | 264.800 | 366.060 | 436.779 | 556.372 |
| Omsætningsaktiver i alt   | 2.176   | 11.317  | 13.681  | 30.363  | 44.933  |
| Aktiver i alt   | 245.232 | 278.257 | 380.295 | 467.627 | 602.866 |
| Egenkapital i alt   | 48.970  | 75.581  | 126.288 | 190.739 | 228.312 |
| Langfristede gældsforpligtelser   | 163.920 | 166.464 | 216.411 | 236.496 | 323.698 |
| Kortfristede gældsforpligtelser   | 23.831  | 21.190  | 19.966  | 20.909  | 27.872  |
| <b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>                                       |         |         |         |         |         |
| Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/egenkapital                     | 26,6%   | 18,3%   | 14,7%   | 7,3%    | 10,8%   |
| Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/nettoomsætning                  | 64,2%   | 67,1%   | 61,8%   | 43,9%   | 62,4%   |
| Forrentning af egenkapital (ROE)  | 45,7%   | 53,0%   | 69,3%   | 52,4%   | 20,3%   |
| Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)   | 20,0%   | 27,2%   | 33,2%   | 40,8%   | 37,9%   |
| Likviditetsgrad   | 9,1%    | 53,4%   | 68,5%   | 145,2%  | 161,2%  |
| Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.                                | 12,8%   | 10,7%   | 9,4%    | 13,2%   | 10,1%   |
| <b>Ejendomsnøgletal</b>   |         |         |         |         |         |
| Portefølje m2   | 32.941  | 32.941  | 56.023  | 64.820  | 88.506  |
| Gennemsnit pris pr. m2 ( i kr.)   | 7.370   | 8.039   | 6.534   | 6.738   | 6.286   |
| Tomgang pr. status  | 535     | 248     | 7.220   | 6.711   | 9.267   |
| Tomgang/portefølje m2   | 1,6%    | 0,8%    | 12,9%   | 10,4%   | 10,5%   |
| Kontor m2   | 8.944   | 8.944   | 19.636  | 25.481  | 36.735  |
| Kontor m2/portefølje m2   | 27,2%   | 27,2%   | 35,0%   | 39,3%   | 41,5%   |
| Beboelse m2   | 2.068   | 2.068   | 2.068   | 2.092   | 2.380   |
| Beboelse m2/portefølje m2   | 6,3%    | 6,3%    | 3,7%    | 3,2%    | 2,7%    |
| Detail m2   | 12.711  | 12.711  | 12.711  | 12.380  | 8.654   |
| Detail m2/portefølje m2   | 38,6%   | 38,6%   | 22,7%   | 19,1%   | 9,8%    |
| Produktion/lager m2   | 9.218   | 9.218   | 21.608  | 24.867  | 40.737  |
| Produktion/lager m2/portefølje m2   | 28,0%   | 28,0%   | 38,6%   | 38,4%   | 46,0%   |



# 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. COVID-19's påvirkning af værdiansættelsen af koncernens ejendomsportefølje, kan vise sig at være større eller mindre end de i koncernregnskabet valgte vurderinger. Alt sammen med risiko for negativ påvirkning af værdien af koncernens ejendomsportefølje.

## Skattesag

Koncernen har en verserende skattesag angående indkomstårene 2016 og 2017 for Rent Estate IV ApS. Sagen blev indledt af SKAT i juli-kvartal 2019, siden har fulgt 2 opfølgende henvendelser fra SKAT. Det er ledelsens forventning at sagen afsluttes uden regnskabs- og skattemæssig effekt. Såfremt sagen falder anderledes ud, vil det have en negativ effekt på det indregnede udskudte skatteaktiv på op til 10,9 mio. kr., på skyldig selskabsskat på op til 0,3 mio. kr. og på koncernens egenkapital på op til 11,2 mio. kr. Samtidig vil det have en positiv effekt på det ikke indregnede udskudte skatteaktiv på op til 11,2 mio. kr. Sagen forventes afgjort i 1. halvår af regnskabsåret 2020/21.

## 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 2020 er ejendomsporteføljen optaget til et gennemsnitligt 1. års afkast på 7,34 % (6,95 % i 2018/19). Afkastsatsen er forhøjet på hovedparten af koncernens ejendomme grundet usikkerhed om COVID-19's påvirkning af værdiansættelserne. Effekten af forhøjelsen har påvirket dagsværdireguleringen negativt med 17,2 mio. kr. 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.

## 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. januar 2020 erhvervede koncernen ejendommen Herstedvang 10-14, 2620 Albertslund, hvorved koncernens tomgang steg fra 3,36 % til 13,41 % af de samlede m<sup>2</sup>.

### Væsentlige begivenheder

Pr. 1. oktober 2019 og 1. januar 2020 overtog koncernen henholdsvis ejendommene Smedeland 26, 2600 Glostrup og Herstedvang 10-14, 2620 Albertslund. Ejendommene er på henholdsvis 3.684 og 20.002 m<sup>2</sup>, og havde henholdsvis 0 og ca. 48 % tomgang. Ledelsens fokus på at løse opgaven har i regnskabsåret 2019/20 resulteret i at tomgangen er faldet til 0 og ca. 37 % pr. 30.06.2020.

### Adm. omkostninger

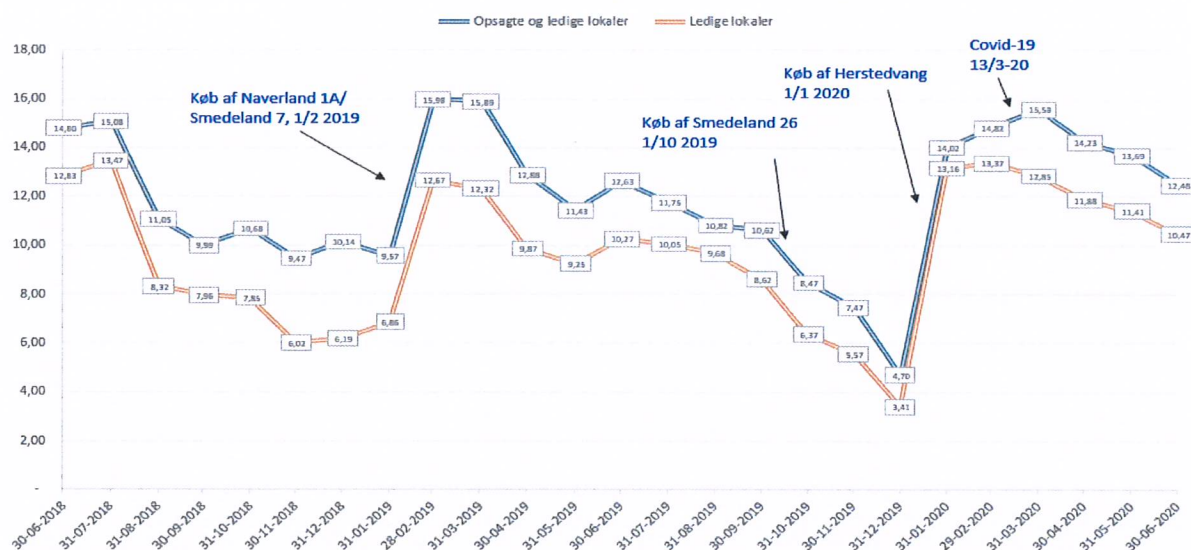
Det er koncernens målsætning, ved en fokuseret indsats at øge koncernens ejendomsportefølje over tid, jf. strategi herom, samt at kunne nedbringe koncernens administrationsomkostninger til under 10 % af koncernens nettoomsætning, hvilket til dato er lykkedes i 2017/18.

## Ledelsesberetningen

| Ledige m2        | Marielundvej<br>46 | Herstedvang<br>10-14 | Gl. Køge<br>Landevej<br>135 | Hersted<br>Industripark<br>(3 ejd.) | Restporteføljen | Porteføljen<br>samlet |
|------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Tomgang primo    | 1.564              | 0                    | 0                           | 3.642                               | 1.505           | 6.711                 |
| Erhvervet i året | 0                  | 9.570                | 0                           | 0                                   | 0               | 9.570                 |
| Nettobevægelse   | -496               | -2.117               | 0                           | -3.295                              | -992            | -6.900                |
| Tomgang ultimo   | 1.068              | 7.453                | 0                           | 233                                 | 513             | 9.267                 |
| Total m2         | 23.082             | 20.002               | 12.213                      | 12.872                              | 20.337          | 88.506                |
| Tomgang i %      | 4,63 %             | 37,26 %              | 0,00 %                      | 1,81 %                              | 2,52 %          | 10,47 %               |

| Opsagte og<br>Ledige m2 | Marielundvej<br>46 | Herstedvang<br>10-14 | Gl. Køge<br>Landevej<br>135 | Hersted<br>Industripark<br>(3 ejd.) | Restporteføljen | Porteføljen<br>samlet |
|-------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Tomgang primo           | 1.671              | 0                    | 0                           | 3.684                               | 2.894           | 8.249                 |
| Erhvervet i året        | 0                  | 9.570                | 0                           | 0                                   | 0               | 9.570                 |
| Nettobevægelse          | 460                | -1.843               | 37                          | -3.251                              | -2.174          | -6.771                |
| Tomgang ultimo          | 2.131              | 7.727                | 37                          | 433                                 | 720             | 11.048                |
| Total m2                | 23.082             | 20.002               | 12.213                      | 12.872                              | 20.337          | 88.506                |
| Tomgang i %             | 9,23 %             | 38,63 %              | 0,30 %                      | 3,36 %                              | 3,54 %          | 12,48 %               |

### TOMGANGSOVERSIGT 30/06-2018 TIL 30/6-2020



#### Økonomisk udvikling

Koncernen har gennem en fokuseret og offensiv udlejningsstrategi opnået et resultat før finans/værdireguleringsposter i 2019/20 udgjorde 24,7 mio. kr. (14,0 mio. kr. i 2018/19), en stigning på 77,0 % (-24,7 % i 2018/19).

Nettoomsætningen i 2019/20 udgjorde 39,6 mio. kr. (31,9 mio. kr. i 2018/19), en stigning på 24,4 % (6,0 % i 2018/19). Væksten består dels af organisk vækst på 3,1 mio. kr. (2,8 mio. kr. i 2018/19) svarende til 9,8 % (9,4 % i 2018/19) og af netto erhvervet vækst på 4,6 mio. kr. (-1,0 mio. kr. i 2018/19) svarende til 14,6 % (-3,4 % i 2018/19).

Årets resultat i 2019/20 udgjorde 38,7 mio. kr. (66,1 mio. kr. i 2018/19), et fald på 41,4 % (en stigning på 26,4 % i 2018/19).

Værdien af koncernens ejendomsportefølje udgjorde 556 mio. kr. (437 mio. kr. i 2018/19), en stigning på 27,4 % (19,3 % i 2018/19).

Ledelsen anser årets resultat for særdeles tilfredsstillende.

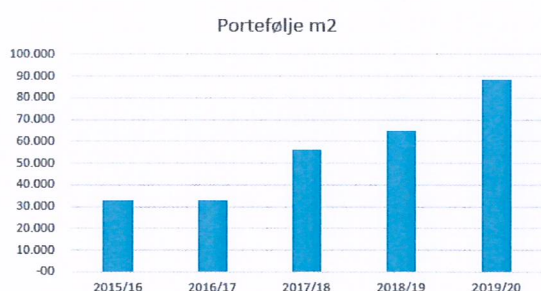
# Ledelsesberetningen

## Ejendomsportefølje

| Adresse                   | Postnr. | Ejer               | Areal                 | Udlejnings-status | Anvendelse/karaktertræk                  |
|---------------------------|---------|--------------------|-----------------------|-------------------|--|
| Gammel Køge Landevej 135  | 2500    | Rent Estate II ApS | 12.213 m <sup>2</sup> | 100 %             | Bolig/detail/lager                       |
| Hovedvejen 206            | 2600    | Hovedvejen 206 ApS | 777 m <sup>2</sup>    | 100 %             | Kontor/lager/udviklingspotentiale        |
| Naverland 1A              | 2600    | Rent Estate IV ApS | 3.956 m <sup>2</sup>  | 94 %              | Kontor/lager/udviklingspotentiale        |
| Smedeland 7               | 2600    | Smedeland 7 ApS    | 5.232 m <sup>2</sup>  | 100 %             | Detail/kontor/lager/udviklingspotentiale |
| Smedeland 26              | 2600    | Rent Estate IV ApS | 3.684 m <sup>2</sup>  | 100 %             | Kontor/lager/udviklingspotentiale        |
| Gunnekær 24 – 28          | 2610    | Rent Estate A/S    | 3.992 m <sup>2</sup>  | 100 %             | Kontor/lager/udviklingspotentiale        |
| Herstedvang 10 – 14       | 2620    | Rent Estate IV ApS | 20.002 m <sup>2</sup> | 63 %              | Kontor/lager                             |
| Solrød Strandvej 154      | 2680    | Rent Estate A/S    | 310 m <sup>2</sup>    | 100 %             | Detail/værksted                          |
| Egedal 1A-C               | 2690    | Rent Estate A/S    | 1.537 m <sup>2</sup>  | 100 %             | Bolig/erhverv                            |
| Metalgangen 9A-E          | 2690    | Rent Estate A/S    | 3.194 m <sup>2</sup>  | 100 %             | Kontor/lager                             |
| Jernbane Allé 79          | 2720    | Rent Estate A/S    | 974 m <sup>2</sup>    | 100 %             | Bolig/detail                             |
| Marielundvej 46A-E        | 2730    | Rent Estate IV ApS | 23.083 m <sup>2</sup> | 95 %              | Kontor/lager                             |
| Jernbanevej 6, st. og kl. | 2800    | Rent Estate II ApS | 1.248 m <sup>2</sup>  | 97 %              | Detail/parkeringskælder                  |
| Energivej 3               | 4180    | Rent Estate A/S    | 6.722 m <sup>2</sup>  | 93 %              | Kontor/lager                             |
| Vestergade 19 - 21        | 4600    | Rent Estate A/S    | 1.582 m <sup>2</sup>  | 100 %             | Bolig/erhverv/detail                     |

### Strategi og mål for fremtiden

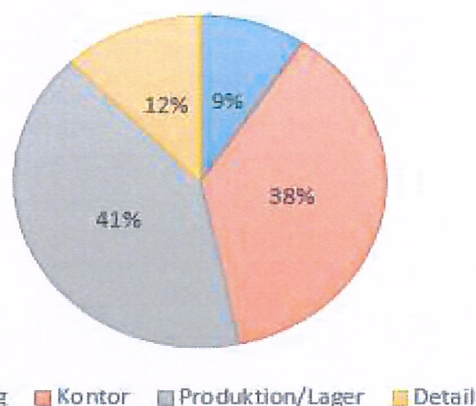
Koncernens strategi er at øge koncernens ejendomsportefølje, frem mod 2022/23, til ca. 1 mia. kr., og ca. 150.000 m<sup>2</sup> erhvervs- og boligejendomme. Dette søges på velbeliggende adresser primært i områderne mellem Køge og Lyngby. Ejendommene skal, som udgangspunkt, have positivt cashflow allerede på investeringstidspunktet og skal, som udgangspunkt, være i velvedligeholdt stand.



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

- Beboelsesejendomme 20 - 30 %
- Kontorejendomme 20 - 40 %
- Detailejendomme 10 - 20 %
- Produktions- og lagerejendomme 20 - 40 %

### Andel af indregnet værdi for investeringsejendomme



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

På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje på 556 mio. kr. og ca 88.000 m<sup>2</sup> bolig- og erhvervsjendomme, anses dette strategiske vækst mål for realistisk.

# Ledelsesberetningen

## Udviklingsjendomme

I koncernens ejendomsportefølje er 3 ejendomme i Hersted Industripark i Albertslund. Ejendommene er værdiansat i koncernregnskabet med baggrund i driften, som almindelige investeringsejendomme til 51 mio. kr. Ejendommene er omfattet af Albertslund's kommuneplan for 2018 - 2030, som senest er opdateret i oktober 2019, samt af masterplanen for Hersted Industripark vedtaget af kommunalbestyrelsen i Albertslund d. 12. maj 2020. Af masterplanen fremgår det, at der på koncernens 3 matrikler kan gives tilladelse til at bygge op til samlet ca. 35.000 m<sup>2</sup> bolig. Masterplanen dækker perioden fra i dag til 2045.

## Forventninger til 2020/21

På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje og nuværende udlejningsprocent, forventes en koncernnettoomsætning for 2019/20 på mellem 44 - 45 mio. kr., (39,6 mio. kr. i 2019/20), svarende til en vækst på ca. 11 - 14 %, hvoraf 3,5 - 6,5 % udgør organisk vækst og 7,5 % udgør netto erhvervet vækst. Resultat før renter, værdireguleringer og skat forventes at udgøre i niveauet 30 - 32 mio. kr. (24,7 mio. kr. i 2019/20), svarende til en vækst på ca. 21 - 30 %. Resultat før værdireguleringer og skat forventes at udgøre i niveauet 24 - 26 mio. kr. (19,3 mio. kr. i 2019/20), svarende til en vækst på ca. 24 - 35 %.

Ledelsen forventer at COVID-19's effekt på 2020/21 bliver begrænset. Skulle COVID-19's effekt alligevel realisere en gennemsnitlig større tomgang end budgetteret på eksempelvis 5 %, vil det have en negativ effekt på koncernens nettoomsætning i niveauet 2 - 3 mio. kr., en negativ effekt på resultat før renter, værdireguleringer og skat i niveauet 2 - 3 mio. kr. og resultat før værdireguleringer og skat i niveauet 2 - 3 mio. kr.

Koncernens ejendomsportefølje er finansieret med realkreditlån med en sammensætning af låntyper som variable rente (Cibor 3, F2, F5, Flexgaranti) som udgør 67,9 % (58,3 % i 2018/19) og fastforrentede lån som udgør 32,1 % (41,7 % i 2018/19), ligesom koncernen har indgået en renteswap aftale med udløb til marts 2022, som afdækker yderligere 9,4 % af de samlede realkreditlån.

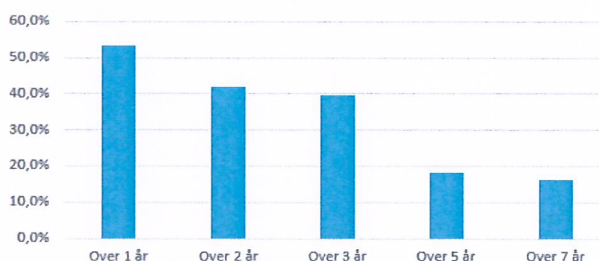
Sammensætningen af lån minimerer derved koncernens økonomiske risiko ved pludselige rentestigninger i fremtiden.

## Uopsigelighed

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

Pr. 30.06.2020 er 39,5 % (41,3 % i 2018/19) af koncernens basis erhvervsleje sikret ved kontraktuel binding fra lejers side på 3 år eller mere og 18,2 % (26,3 % i 2018/19) på 5 år eller mere.

Andel af basis erhvervslejeindtægter pr. 1. juli 2020 som er kontraktuelt sikret



Pr. 30.06.2020 udgøres 5,6 % af koncernens basislejeindtægter af boliglejere. 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

|   | Note | 2019/20           | 2018/19           |
|---|------|-------------------|-------------------|
|   |      | kr.               | kr.               |
| Nettoomsætning  |      | 39.648.416        | 31.876.846        |
| Ejendommens driftsudgifter  |      | -11.488.179       | -13.943.026       |
| Andre driftsindtægter   |      | 743.726           | 389.275           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      | 1    | 22.047.940        | 57.163.000        |
| Andre eksterne omkostninger                                       |      | -995.841          | -735.728          |
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>49.956.062</b> | <b>74.750.367</b> |
| Personaleomkostninger   | 2    | -2.993.948        | -3.470.227        |
| Andre driftsomkostninger  |      | -1.988            | 0                 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -165.799          | -136.212          |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>46.794.327</b> | <b>71.143.928</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       | 3    | 234.337           | 294.530           |
| Andre finansielle omkostninger                                    | 4    | -5.635.216        | -4.912.741        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>41.393.448</b> | <b>66.525.717</b> |
| Skat af årets resultat  | 5    | -2.631.801        | -376.978          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>38.761.647</b> | <b>66.148.739</b> |

### Forslag til resultat disponering

|   |  |                   |                   |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen |  | 2.000.000         | 2.000.000         |
| Overført resultat                               |  | 36.761.647        | 64.148.739        |
| <b>I alt disponering</b>                        |  | <b>38.761.647</b> | <b>66.148.739</b> |

## Koncernbalance pr. 30. juni

| Aktiver                                     | Note | 2020               | 2019               |
|---|------|--------------------|--------------------|
|   |      | kr.                | kr.                |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>           |      |                    |                    |
| Software                                    |      | 69.795             | 79.625             |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>     | 6    | <b>69.795</b>      | <b>79.625</b>      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      |                    |                    |
| Investeringsejendomme                       |      | 556.372.490        | 436.779.100        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |      | 1.079.454          | 338.089            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | 7    | <b>557.451.944</b> | <b>437.117.189</b> |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |      |                    |                    |
| Andre tilgodehavender                       |      | 410.972            | 67.374             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>      | 8    | <b>410.972</b>     | <b>67.374</b>      |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>557.932.711</b> | <b>437.264.188</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      |                    |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 1.145.386          | 613.285            |
| Udskudt skatteaktiv                         | 12   | 12.250.136         | 11.248.591         |
| Sambeskatningsbidrag                        |      | 1.241.536          | 1.957.191          |
| Andre tilgodehavender                       |      | 467.234            | 5.107.071          |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 34.259             | 43.445             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |      | <b>15.138.551</b>  | <b>18.969.583</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>29.794.359</b>  | <b>11.393.660</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>44.932.910</b>  | <b>30.363.243</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b>602.865.621</b> | <b>467.627.431</b> |

## Koncernbalance pr. 30. juni

| Passiver   | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
|  |      | kr.                | kr.                |
| <b>Egenkapital</b>                               |      |                    |                    |
| Selskabskapital                                  |      | 20.000.000         | 20.000.000         |
| Overført resultat                                |      | 206.312.388        | 168.739.142        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret              |      | 2.000.000          | 2.000.000          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                         | 9    | <b>228.312.388</b> | <b>190.739.142</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                    |      |                    |                    |
| Hensættelser til udskudt skat                    |      | 22.982.910         | 19.482.773         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>              |      | <b>22.982.910</b>  | <b>19.482.773</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>           |      |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter                   |      | 308.102.464        | 220.494.301        |
| Kreditinstitutter                                |      | 5.390.200          | 6.219.480          |
| Anden gæld                                       |      | 10.205.498         | 9.782.320          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>     | 10   | <b>323.698.162</b> | <b>236.496.101</b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>           |      |                    |                    |
| Kortfristet del af langfristet gæld              | 10   | 12.872.045         | 7.678.618          |
| Sambeskatningsbidrag                             |      | 1.607.989          | 2.742.287          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser         |      | 379.136            | 883.131            |
| Anden gæld                                       | 10   | 13.012.991         | 9.605.379          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>     |      | <b>27.872.161</b>  | <b>20.909.415</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                  |      | <b>351.570.323</b> | <b>257.405.516</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                            |      | <b>602.865.621</b> | <b>467.627.431</b> |
| Finansielle kontrakter                           | 11   |                    |                    |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | 12   |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 13   |                    |                    |
| Ejerforhold                                      | 16   |                    |                    |

## Koncernpengestrømsopgørelse

|  | Note | <b>2019/20</b>     | <b>2018/19</b>     |
|--|------|--------------------|--------------------|
|  |      | kr.                | kr.                |
| Driftsresultat   |      | 46.794.327         | 71.143.928         |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver        |      | 165.799            | 136.212            |
| Gevinst og tab ved afhængelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | -29.334            | 0                  |
| Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme                           |      | -22.047.940        | -57.163.000        |
| Ændringer i arbejdskapital   | 14   | <u>8.484.228</u>   | <u>-1.748.714</u>  |
| <b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>                              |      | <b>33.367.080</b>  | <b>12.368.426</b>  |
| Modtagne finansielle indtægter   |      | 234.337            | 294.530            |
| Betalte finansielle omkostninger   |      | -5.635.216         | -4.912.741         |
| Refunderet/betalt selskabsskat   |      | <u>-780.764</u>    | <u>20.430</u>      |
| <b>Pengestrømme vedrørende drift</b>                                     |      | <b>27.185.437</b>  | <b>7.770.645</b>   |
| Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver                                    |      | -14.500            | 0                  |
| Køb mv. af materielle anlægsaktiver                                      |      | -98.594.950        | -29.229.100        |
| Salg af materielle anlægsaktiver   |      | 196.000            | 15.673.000         |
| Køb af finansielle anlægsaktiver   |      | -579.348           | -67.374            |
| Salg af finansielle anlægsaktiver  |      | <u>235.750</u>     | <u>0</u>           |
| <b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>                             |      | <b>-98.757.048</b> | <b>-13.623.474</b> |
| Afdrag på lån mv.  |      | -28.729.690        | -23.669.495        |
| Optagelse af lån mv.   |      | 120.702.000        | 41.221.428         |
| Udbetalt udbytte   |      | <u>-2.000.000</u>  | <u>-2.000.000</u>  |
| <b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>                              |      | <b>89.972.310</b>  | <b>15.551.933</b>  |
| <b>Ændring i likvider</b>  |      | <b>18.400.699</b>  | <b>9.699.104</b>   |
| Likvider primo   |      | <u>11.393.660</u>  | <u>1.694.556</u>   |
| <b>Likvider ultimo</b>   | 15   | <b>29.794.359</b>  | <b>11.393.660</b>  |



## Noter til koncernregnskabet

|   | <u>2019/20</u>           | <u>2018/19</u>           |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | kr.                      | kr.                      |
| <b>1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>   |                          |                          |
| Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme   | 0                        | 5.779.650                |
| Årets værdiregulering til dagsværdi   | 22.047.940               | 53.180.000               |
| Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse   | 0                        | -1.796.650               |
| <b>Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt</b>   | <b><u>22.047.940</u></b> | <b><u>57.163.000</u></b> |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>  |                          |                          |
| Løn, gager og honorarer   | 5.475.262                | 4.729.446                |
| Sociale bidrag og andre personaleomkostninger   | 240.767                  | 234.348                  |
| Løn, gager og honorarer overflyttet til ejendommens driftsudgifter  | -1.836.646               | -1.493.567               |
| Løn, gager og honorarer overflyttet til andre eksterne omkostninger   | -885.435                 | 0                        |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>  | <b><u>2.993.948</u></b>  | <b><u>3.470.227</u></b>  |
| Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede  | <u>11</u>                | <u>9</u>                 |
| Ledelsesvederlag samlet for direktion og bestyrelse   | <u>1.727.781</u>         | <u>1.646.000</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. |                          |                          |
| <b>3 Andre finansielle indtægter</b>  |                          |                          |
| Andre renteindtægter  | 2.799                    | 0                        |
| Amortisering af låneomkostninger  | 150.591                  | 243.249                  |
| Andre finansielle indtægter   | 80.947                   | 51.281                   |
| <b>Andre finansielle indtægter i alt</b>  | <b><u>234.337</u></b>    | <b><u>294.530</u></b>    |
| <b>4 Andre finansielle omkostninger</b>   |                          |                          |
| Andre renteudgifter   | 5.242.305                | 4.759.667                |
| Kurstab på tilgodehavender og gæld  | 301.958                  | 80.179                   |
| Amortisering af låneomkostninger  | 41.560                   | 12.398                   |
| Andre finansielle omkostninger  | 49.393                   | 60.497                   |
| <b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>   | <b><u>5.635.216</u></b>  | <b><u>4.912.741</u></b>  |

## Noter til koncernregnskabet

|                                      | <u>2019/20</u>          | <u>2018/19</u>        |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                      | kr.                     | kr.                   |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>      |                         |                       |
| Aktuelt sambeskatningsbidrag         | 366.453                 | 780.764               |
| Regulering aktuel skat tidligere år  | 0                       | -111.608              |
| Skat af egenkapitalsbevægelser       | -228.912                | -85.307               |
| Regulering af udskudt skat           | <u>2.494.260</u>        | <u>-206.871</u>       |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>  | <b><u>2.631.801</u></b> | <b><u>376.978</u></b> |
|                                      |                         | <u>Software</u>       |
|                                      |                         | kr.                   |
| <b>6 Immaterielle anlægsaktiver</b>  |                         |                       |
| Anskaffelsessum, primo               |                         | 105.000               |
| Tilgang i årets løb                  |                         | <u>14.500</u>         |
| <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>       |                         | <b><u>119.500</u></b> |
| Af- og nedskrivninger, primo         |                         | -25.375               |
| Af- og nedskrivninger for året       |                         | <u>-24.330</u>        |
| <b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b> |                         | <b><u>-49.705</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>  |                         | <u>69.795</u>         |

## Noter til koncernregnskabet

|  | Investerings-<br>ejendomme<br><hr/> kr. | Andre anlægs,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br><hr/> kr. |
|--|---|---|
| <b>7 Materielle anlægsaktiver</b>                                      |   |   |
| Anskaffelsessum, primo   | 306.610.027                             | 576.057   |
| Tilgang i årets løb  | 97.545.450                              | 1.049.500   |
| Afgang i forbindelse med afhændelse                                    | 0                                       | -416.060  |
| <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>   | <b>404.155.477</b>                      | <b>1.209.497</b>  |
| <br>   |   |   |
| Værdiregulering til dagsværdi, primo                                   | 130.169.073                             | 0   |
| Årets værdiregulering til dagsværdi                                    | 22.047.940                              | 0   |
| <b>Værdiregulering til dagsværdi,<br/>ultimo</b>                       | <b>152.217.013</b>                      | <b>0</b>  |
| <br>   |   |   |
| Af- og nedskrivninger, primo   | 0                                       | -237.968  |
| Af- og nedskrivninger for året   | 0                                       | -141.469  |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger i<br>forbindelse med afhændelse | 0                                       | 249.394   |
| <b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>                                   | <b>0</b>                                | <b>-130.043</b>   |
| <br>   |   |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                    | <b>556.372.490</b>                      | <b>1.079.454</b>  |

### 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 2019/20, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2020/21.

Koncernens ejendomme er beliggende i henholdsvis 2500 Valby, 2600 Glostrup, 2610 Rødovre, 2620 Albertslund, 2680 Solrød Strand, 2690 Karlslunde, 2720 Vanløse, 2730 Herlev, 2800 Kgs. Lyngby, 4180 Sorø og 4600 Køge, der er tale om centralt beliggende ejendomme.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 1.150 t.kr.

## 7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

| <b>2020</b>                 | <u>Bolig</u>  | <u>Erhverv</u> |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Afkastkrav                  | 3,75 - 4,50 % | 6,25 - 8,25 %  |
| Administration i % af lejen | 3,00 %        | 3,00 - 5,00 %  |
| Strukturel tomgang          | 0,00 %        | 0,00 - 20,00 % |
| <b>2019</b>                 |               |                |
| Afkastkrav                  | 4,50 %        | 6,00 - 8,15 %  |
| Administration i % af lejen | 3,00 %        | 3,00 %         |
| Strukturel tomgang          | 0,00 %        | 0,00 - 35,00 % |

Ejendomme kategoriseret som liggende i København og Københavns omegn omfatter ejendomme beliggende i 2500 Valby, 2600 Glostrup, 2610 Rødovre, 2620 Albertslund, 2720 Vanløse, 2730 Herlev og 2800 Kgs. Lyngby.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Østsjælland

| <b>2020</b>                 | <u>Bolig</u>  | <u>Erhverv</u> |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Afkastkrav                  | 4,25 - 4,50 % | 7,00 - 8,00 %  |
| Administration i % af lejen | 3,00 %        | 3,00 %         |
| Strukturel tomgang          | 0,00 %        | 0,00 - 6,00 %  |
| <b>2019</b>                 |               |                |
| 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 % |

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

| <b>2020</b>                 | <u>Erhverv</u> |
|-----------------------------|----------------|
| Afkastkrav                  | 7,50 - 9,50 %  |
| Administration i % af lejen | 3,00 %         |
| Strukturel tomgang          | 10,00 %        |
| <b>2019</b>                 |                |
| Afkastkrav                  | 7,00 - 9,50 %  |
| Administration i % af lejen | 3,00 %         |
| Strukturel tomgang          | 7,50 %         |

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

## Noter til koncernregnskabet

|                                     | Andre tilgode-<br>havender |
|-------------------------------------|----------------------------|
|                                     | kr.                        |
| <b>8 Finansielle anlægsaktiver</b>  |                            |
| Anskaffelsessum, primo              | 67.374                     |
| Tilgang i årets løb                 | 579.348                    |
| Overførsel til omsætningsaktiver    | -72.012                    |
| Afgang i årets løb                  | -163.738                   |
| <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>      | <b>410.972</b>             |
| <br>                                |                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>410.972</b>             |

|                                      | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt              |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|---|--------------------|
|                                      | kr.                  | kr.                  | kr.                                       | kr.                |
| <b>9 Egenkapital</b>                 |                      |                      |   |                    |
| Egenkapital 1. juli<br>2019          | 20.000.000           | 168.739.142          | 2.000.000                                 | 190.739.142        |
| Dagsværdiregulering<br>af renteswap  | 0                    | 1.040.511            | 0   | 1.040.511          |
| Skat af egenkapitals-<br>bevægelser  | 0                    | -228.912             | 0   | -228.912           |
| Udbetalt udbytte i året              | 0                    | 0                    | -2.000.000                                | -2.000.000         |
| Årets resultat                       | 0                    | 36.761.647           | 2.000.000                                 | 38.761.647         |
| <b>Egenkapital 30.<br/>juni 2020</b> | <b>20.000.000</b>    | <b>206.312.388</b>   | <b>2.000.000</b>                          | <b>228.312.388</b> |

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

### 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:

|   | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
|   | kr.                | kr.                |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>       |                    |                    |
| Efter 5 år                                  | 253.124.696        | 192.391.423        |
| Mellem 1 og 5 år                            | 54.977.768         | 28.102.878         |
| Langfristet del                             | 308.102.464        | 220.494.301        |
| Inden for 1 år                              | 12.042.765         | 6.849.338          |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b> | <b>320.145.229</b> | <b>227.343.639</b> |

## Noter til koncernregnskabet

### 10 Langfristede gældforpligtelser (fortsat)

|                                | <u>2020</u>              | <u>2019</u>              |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                | kr.                      | kr.                      |
| <b>Kreditinstitutter</b>       |                          |                          |
| Efter 5 år                     | 2.073.080                | 2.902.360                |
| Mellem 1 og 5 år               | <u>3.317.120</u>         | <u>3.317.120</u>         |
| Langfristet del                | 5.390.200                | 6.219.480                |
| Inden for 1 år                 | <u>829.280</u>           | <u>829.280</u>           |
| <b>Kreditinstitutter i alt</b> | <b><u>6.219.480</u></b>  | <b><u>7.048.760</u></b>  |
| <br>                           |                          |                          |
| <b>Anden gæld</b>              |                          |                          |
| Efter 5 år                     | 2.641.467                | 2.510.736                |
| Mellem 1 og 5 år               | <u>7.564.031</u>         | <u>7.271.584</u>         |
| Langfristet del                | 10.205.498               | 9.782.320                |
| Inden for 1 år                 | <u>13.012.991</u>        | <u>9.605.379</u>         |
| <b>Anden gæld i alt</b>        | <b><u>23.218.489</u></b> | <b><u>19.387.699</u></b> |

### 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 2020.

Dagsværdien er opgjort til en gæld på 1.599 t.kr. som er indregnet som langfristet anden gæld til forfald mellem 1 og 5 år.

## Noter til koncernregnskabet

### 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualaktiver

Koncernen har pr. 30.06.2020 et ikke indregnet udskudt skatteaktiv i Rent Estate IV ApS på 17.688 t.kr. (24.182 t.kr. pr. 30.06.2019). Den udskudte skat fordeler sig således:

|   | <u>2020</u>              | <u>2019</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | kr.                      | kr.                      |
| Investeringsjendomme                          | 5.025.280                | 7.503.109                |
| Låneomkostninger                              | 2.759                    | -14.824                  |
| Fremførbare skattemæssige underskud           | <u>24.909.817</u>        | <u>27.942.541</u>        |
| <b>Udskudt skatteaktiv i alt</b>              | <b>29.937.856</b>        | <b>35.430.826</b>        |
| Indregnet udskudt skatteaktiv                 | <u>-12.250.136</u>       | <u>-11.248.591</u>       |
| <b>Ej indregnet udskudt skatteaktiv i alt</b> | <b><u>17.687.720</u></b> | <b><u>24.182.235</u></b> |

#### Eventualforpligtelser

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

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 320.164 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør i alt 556.372 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.

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.

## Noter til koncernregnskabet

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Der er udstedt ejerpantsattebreve i ejendommen Smedeland 26, 2600 Glostrup for nom. 27.010 t.kr. Ejerpantsattebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt ejerpantsattebreve i ejendommen Marielundvej 46A-E, 2730 Herlev for nom. 39.319 t.kr. Ejerpantsattebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

|  | <u>2020</u>              | <u>2019</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | kr.                      | kr.                      |
| <b>14 Ændringer i arbejdskapitalen</b>     |                          |                          |
| Tilgodehavender primo                      | 18.969.583               | 10.724.459               |
| Tilgodehavender ultimo                     | -15.138.551              | -18.969.583              |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag primo  | -1.957.191               | -1.193.854               |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag ultimo | 1.241.536                | 1.957.191                |
| Udskudt skatteaktiv primo                  | -11.248.591              | -9.184.341               |
| Udskudt skatteaktiv ultimo                 | 12.250.136               | 11.248.591               |
| Leverandørgæld primo                       | -883.131                 | -658.082                 |
| Leverandørgæld ultimo                      | 379.136                  | 883.131                  |
| Anden gæld primo                           | -19.387.699              | -16.331.684              |
| Anden gæld ultimo                          | 23.218.489               | 19.387.699               |
| Dagsværdi renteswap primo                  | 2.639.120                | 3.026.879                |
| Dagsværdi renteswap ultimo                 | -1.598.609               | -2.639.120               |
| <b>Ændringer i arbejdskapitalen i alt</b>  | <b><u>8.484.228</u></b>  | <b><u>-1.748.714</u></b> |
| <b>15 Likvider ultimo</b>                  |                          |                          |
| Likvide beholdninger                       | 29.794.359               | 11.393.660               |
| <b>Likvider ultimo i alt</b>               | <b><u>29.794.359</u></b> | <b><u>11.393.660</u></b> |

### 16 Ejerforhold

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

Rent Estate Holding ApS, Herstedvang 12, 2. tv., 2620 Albertslund



## Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2019/20 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 2019/20 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 udignes 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

|   | Note | 2019/20           | 2018/19           |
|---|------|-------------------|-------------------|
|   |      | kr.               | kr.               |
| Nettoomsætning  |      | 12.832.842        | 13.477.633        |
| Ejendommens driftsudgifter  |      | -2.257.611        | -2.852.538        |
| Andre driftsindtægter   |      | 406.015           | 296.381           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      | 1    | -40.000           | 5.783.000         |
| Andre eksterne omkostninger                                       |      | -594.737          | -312.197          |
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>10.346.509</b> | <b>16.392.279</b> |
| Personaleomkostninger   | 2    | -2.031.931        | -3.264.884        |
| Andre driftsomkostninger  |      | -1.988            | 0                 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -165.799          | -136.212          |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>8.146.791</b>  | <b>12.991.183</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder             | 3    | 34.228.657        | 57.840.239        |
| Andre finansielle indtægter                                       | 4    | 302.936           | 302.739           |
| Andre finansielle omkostninger                                    | 5    | -2.612.973        | -2.632.814        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>40.065.411</b> | <b>68.501.347</b> |
| Skat af årets resultat  | 6    | -1.303.764        | -2.352.608        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>38.761.647</b> | <b>66.148.739</b> |

### Forslag til resultat disponering

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 34.028.657        | 56.640.239        |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen            | 2.000.000         | 2.000.000         |
| Overført resultat  | 2.732.990         | 7.508.500         |
| <b>I alt disponering</b>                                   | <b>38.761.647</b> | <b>66.148.739</b> |

## Balance pr. 30. juni

| Aktiver                                      | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
|  |      | kr.                | kr.                |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>            |      |                    |                    |
| Software                                     |      | 69.795             | 79.625             |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>      | 7    | <b>69.795</b>      | <b>79.625</b>      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      |                    |                    |
| Investeringsejendomme                        |      | 160.320.000        | 160.360.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 1.079.454          | 338.089            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | 8    | <b>161.399.454</b> | <b>160.698.089</b> |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      |                    |                    |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |      | 165.970.993        | 131.942.336        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 5.000.000          | 11.250.000         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 151.577            | 147.161            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | 9    | <b>171.122.570</b> | <b>143.339.497</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>332.591.819</b> | <b>304.117.211</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      |                    |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 183.374            | 208.286            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 82.559             | 95.201             |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 25.561             | 27.103             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <b>291.494</b>     | <b>330.590</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>10.831.460</b>  | <b>6.303.044</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>11.122.954</b>  | <b>6.633.634</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>343.714.773</b> | <b>310.750.845</b> |

## Balance pr. 30. juni

| Passiver   | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
|  |      | kr.                | kr.                |
| <b>Egenkapital</b>   |      |                    |                    |
| Selskabskapital  |      | 20.000.000         | 20.000.000         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 146.333.832        | 112.305.175        |
| Overført resultat  |      | 59.978.556         | 56.433.967         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |      | 2.000.000          | 2.000.000          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | 10   | <b>228.312.388</b> | <b>190.739.142</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |      |                    |                    |
| Hensættelser til udskudt skat                              |      | 14.996.303         | 14.499.013         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        |      | <b>14.996.303</b>  | <b>14.499.013</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     |      |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 87.401.730         | 90.673.063         |
| Anden gæld   |      | 3.561.313          | 4.212.720          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>               | 11   | <b>90.963.043</b>  | <b>94.885.783</b>  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      |                    |                    |
| Kortfristet del af langfristet gæld                        | 11   | 3.254.280          | 3.233.206          |
| Sambeskatningsbidrag                                       |      | 1.035.386          | 1.692.159          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 111.991            | 136.841            |
| Anden gæld   | 11   | 5.041.382          | 5.564.701          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>               |      | <b>9.443.039</b>   | <b>10.626.907</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |      | <b>100.406.082</b> | <b>105.512.690</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |      | <b>343.714.773</b> | <b>310.750.845</b> |
| Finansielle kontrakter                                     | 12   |                    |                    |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.           | 13   |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 14   |                    |                    |
| Ejerforhold  | 15   |                    |                    |

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2019/20</u>           | <u>2018/19</u>           |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | kr.                      | kr.                      |
| <b>1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>   |                          |                          |
| Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme   | 0                        | 3.469.650                |
| Årets værdiregulering til dagsværdi   | -40.000                  | 4.110.000                |
| Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse   | 0                        | -1.796.650               |
| <b>Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt</b>   | <b><u>-40.000</u></b>    | <b><u>5.783.000</u></b>  |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>  |                          |                          |
| Løn, gager og honorarer   | 5.475.262                | 4.524.581                |
| Sociale bidrag og andre personaleomkostninger   | 240.767                  | 233.870                  |
| Løn, gager og honorarer overflyttet til ejendommens driftsudgifter  | -1.836.646               | -1.493.567               |
| Løn, gager og honorarer overflyttet til andre eksterne omkostninger   | -1.847.452               | 0                        |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>  | <b><u>2.031.931</u></b>  | <b><u>3.264.884</u></b>  |
| Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede  | <u>11</u>                | <u>9</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. |                          |                          |
| <b>3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>  |                          |                          |
| Rent Estate II ApS  | 11.905.915               | 7.024.589                |
| Hovedvejen 206 ApS  | 312.506                  | 632.477                  |
| Rent Estate IV ApS  | 22.010.236               | 50.183.173               |
| <b>Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>  | <b><u>34.228.657</u></b> | <b><u>57.840.239</u></b> |
| <b>4 Andre finansielle indtægter</b>  |                          |                          |
| Renter fra tilknyttede virksomheder   | 243.084                  | 213.303                  |
| Andre renteindtægter  | 2.799                    | 0                        |
| Amortisering af låneomkostninger  | 30.261                   | 68.806                   |
| Andre finansielle indtægter   | 26.792                   | 20.630                   |
| <b>Andre finansielle indtægter i alt</b>  | <b><u>302.936</u></b>    | <b><u>302.739</u></b>    |

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2019/20</u>          | <u>2018/19</u>          |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | kr.                     | kr.                     |
| <b>5 Andre finansielle omkostninger</b>     |                         |                         |
| Andre renteudgifter                         | 2.582.986               | 2.506.905               |
| Kurstab på tilgodehavender og gæld          | 0                       | 80.179                  |
| Amortisering af låneomkostninger            | 4.002                   | 963                     |
| Andre finansielle omkostninger              | <u>25.985</u>           | <u>44.767</u>           |
| <b>Andre finansielle omkostninger i alt</b> | <b><u>2.612.973</u></b> | <b><u>2.632.814</u></b> |
| <b>6 Skat af årets resultat</b>             |                         |                         |
| Aktuelt sambeskatningsbidrag                | 1.035.386               | 1.692.159               |
| Skat af egenkapitalsbevægelser              | -228.912                | -85.307                 |
| Regulering af udskudt skat                  | <u>497.290</u>          | <u>745.756</u>          |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>         | <b><u>1.303.764</u></b> | <b><u>2.352.608</u></b> |
|   |                         | Software                |
|   |                         | kr.                     |
| <b>7 Immaterielle anlægsaktiver</b>         |                         |                         |
| Anskaffelsessum, primo                      |                         | 105.000                 |
| Tilgang i årets løb                         |                         | <u>14.500</u>           |
| <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>              |                         | <b><u>119.500</u></b>   |
| Af- og nedskrivninger, primo                |                         | -25.375                 |
| Af- og nedskrivninger for året              |                         | <u>-24.330</u>          |
| <b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>        |                         | <b><u>-49.705</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>         |                         | <b><u>69.795</u></b>    |

## Noter til årsregnskabet

|   | Investerings-<br>ejendomme<br><hr/> kr. | Andre anlægs,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br><hr/> kr. |
|---|---|---|
| <b>8 Materielle anlægsaktiver</b>                                   |   |   |
| Anskaffelsessum, primo  | 111.297.521                             | 576.057   |
| Tilgang i årets løb   | 0                                       | 1.049.500   |
| Afgang i forbindelse med afhændelse                                 | <hr/> 0                                 | <hr/> -416.060  |
| <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>                                      | <hr/> <b>111.297.521</b>                | <hr/> <b>1.209.497</b>                                      |
| Værdiregulering til dagsværdi, primo                                | 49.062.479                              | 0   |
| Årets værdiregulering til dagsværdi                                 | <hr/> -40.000                           | <hr/> 0   |
| <b>Værdiregulering til dagsværdi, ultimo</b>                        | <hr/> <b>49.022.479</b>                 | <hr/> <b>0</b>  |
| Af- og nedskrivninger, primo  | 0                                       | -237.968  |
| Af- og nedskrivninger for året                                      | 0                                       | -141.469  |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger i forbindelse med afhændelse | <hr/> 0                                 | <hr/> 249.394   |
| <b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>                                | <hr/> <b>0</b>                          | <hr/> <b>-130.043</b>                                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                 | <hr/> <b>160.320.000</b>                | <hr/> <b>1.079.454</b>                                      |

### 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 2019/20, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2020/21.

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.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 0 t.kr.



## Noter til årsregnskabet

### 8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

| <b>2020</b>                 | <u>Bolig</u> | <u>Erhverv</u> |
|-----------------------------|--------------|----------------|
| Afkastkrav                  | 4,50 %       | 7,50 - 7,75 %  |
| Administration i % af lejen | 3,00 %       | 3,00 %         |
| Strukturel tomgang          | 0,00 %       | 2,50 - 6,50 %  |
| <b>2019</b>                 |              |                |
| Afkastkrav                  | 4,50 %       | 7,00 - 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

| <b>2020</b>                 | <u>Bolig</u>  | <u>Erhverv</u> |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Afkastkrav                  | 4,25 - 4,50 % | 7,00 - 8,00 %  |
| Administration i % af lejen | 3,00 %        | 3,00 %         |
| Strukturel tomgang          | 0,00 %        | 0,00 - 6,00 %  |
| <b>2019</b>                 |               |                |
| 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 % |

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

| <b>2020</b>                 | <u>Erhverv</u> |
|-----------------------------|----------------|
| Afkastkrav                  | 7,50 - 9,50 %  |
| Administration i % af lejen | 3,00 %         |
| Strukturel tomgang          | 10,00 %        |
| <b>2019</b>                 |                |
| Afkastkrav                  | 7,00 - 9,50 %  |
| Administration i % af lejen | 3,00 %         |
| Strukturel tomgang          | 7,50 %         |

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

## Noter til årsregnskabet

|                                     | Kapitalandele i<br>tilknyttede<br>virksomheder<br>kr. | Tilgode-<br>havender hos<br>tilknyttede<br>virksomheder<br>kr. | Andre tilgode-<br>havender<br>kr. |
|-------------------------------------|---|--|-----------------------------------|
| <b>9 Finansielle anlægsaktiver</b>  |   |  |                                   |
| Anskaffelsessum, primo              | 19.637.161  | 11.250.000   | 147.161                           |
| Tilgang i årets løb                 | 0   | 243.084  | 4.416                             |
| Afgang i årets løb                  | 0   | -6.493.084   | 0                                 |
| <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>      | <b>19.637.161</b>                                     | <b>5.000.000</b>   | <b>151.577</b>                    |
| Værdiregulering, primo              | 112.305.175   | 0  | 0                                 |
| Årets resultat efter skat           | 34.228.657  | 0  | 0                                 |
| Modtaget udbytte                    | -200.000  | 0  | 0                                 |
| <b>Værdiregulering, ultimo</b>      | <b>146.333.832</b>                                    | <b>0</b>   | <b>0</b>                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>165.970.993</b>                                    | <b>5.000.000</b>   | <b>151.577</b>                    |

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

| Navn               | Hjemsted           | Stemme-<br>/ejerandel | Egenkapital        | Årets resultat    |
|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Rent Estate II ApS | DK<br>Albertslund, | 100%                  | 36.076.257         | 11.905.915        |
| Hovedvejen 206 ApS | DK<br>Albertslund, | 100%                  | 6.039.776          | 312.506           |
| Rent Estate IV ApS | DK<br>Albertslund, | 100%                  | 123.854.960        | 22.010.236        |
|                    |                    |                       | <b>165.970.993</b> | <b>34.228.657</b> |

## Noter til årsregnskabet

|  | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivning<br>efter den<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt              |
|--|----------------------|---|----------------------|---|--------------------|
|  | kr.                  | kr.   | kr.                  | kr.                                       | kr.                |
| <b>10 Egenkapital</b>                    |                      |   |                      |   |                    |
| Egenkapital 1.<br>juli 2019              | 20.000.000           | 112.305.175   | 56.433.967           | 2.000.000                                 | 190.739.142        |
| Dagsværdi-<br>regulering af<br>renteswap | 0                    | 0   | 1.040.511            | 0   | 1.040.511          |
| Skat af egen-<br>kapitals-<br>bevægelser | 0                    | 0   | -228.912             | 0   | -228.912           |
| Udbetalt<br>udbytte i året               | 0                    | 0   | 0                    | -2.000.000                                | -2.000.000         |
| Årets resultat                           | 0                    | 34.028.657  | 2.732.990            | 2.000.000                                 | 38.761.647         |
| <b>Egenkapital<br/>30. juni<br/>2020</b> | <b>20.000.000</b>    | <b>146.333.832</b>  | <b>59.978.556</b>    | <b>2.000.000</b>                          | <b>228.312.388</b> |

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

### 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:

|  | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | kr.               | kr.               |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>        |                   |                   |
| Efter 5 år                                   | 73.591.861        | 77.355.081        |
| Mellem 1 og 5 år                             | 13.809.869        | 13.317.982        |
| Langfristet del                              | 87.401.730        | 90.673.063        |
| Inden for 1 år                               | 3.254.280         | 3.233.206         |
| <b>Gæld til realkredit institutter i alt</b> | <b>90.656.010</b> | <b>93.906.269</b> |
| <br><b>Anden gæld</b>                        |                   |                   |
| Efter 5 år                                   | 57.359            | 211.689           |
| Mellem 1 og 5 år                             | 3.503.954         | 4.001.031         |
| Langfristet del                              | 3.561.313         | 4.212.720         |
| Inden for 1 år                               | 5.041.382         | 5.564.701         |
| <b>Anden gæld i alt</b>                      | <b>8.602.695</b>  | <b>9.777.421</b>  |

## Noter til årsregnskabet

### 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 2020.

Dagsværdien er opgjort til en gæld på 1.599 t.kr. som er indregnet som langfristet anden gæld til forfald mellem 1 og 5 år.

### 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 90.656 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør i alt 160.320 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, Herstedvang 12, 2. tv., 2620 Albertslund

## Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2019/20 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 2019/20 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 ejendomme, herunder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter eller ikke dækkede driftsudgifter m.v.

#### Andre driftsindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Andre driftsomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

### **Andre finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

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

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

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

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

# Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Software

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

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

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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 investeringsejendomme".

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

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

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

## Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til 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.

### 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 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.