

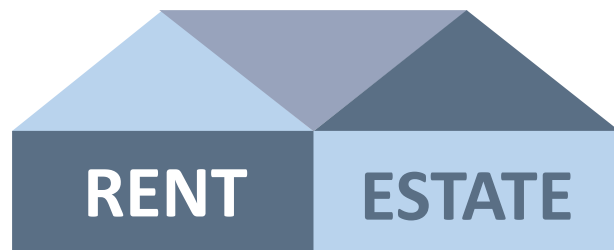


Rent Estate A/S, CVR.: 21 63 44 09
Herstedvang 12, 2. tv., 2620 Albertslund
24. regnskabsår

*Billede:
Østbrovej 15-19, 2600 Glostrup*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets generalforsamling
den 10. september 2022

Dirigent, Jeanne Buch-Andersen



Årsrapport 2021/22



Billede:
Marielundvej 46A-L, 2730 Herlev

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>LEDELSEBERETNING</u>	2	<u>ÅRSREGNSKAB - KONCERN</u>	18
Selskabsoplysninger	3	Resultatopgørelse	19
Hoved og nøgletalsoversig	4	Balance	20
Året der gik	5	Pengestrømsopgørelse	22
Udlejning	7	Noter	23
Investeringer	10	Anvendt regnskabspraksis	30
Miljø og bæredygtighed	12		
Fremtiden	13	<u>ÅRSREGNSKAB - MODERSELSKAB</u>	31
		Resultatopgørelse	32
<u>PÅTEGNINGER</u>	15	Balance	33
Ledelsespåtegning	16	Noter	35
Revisionspåtegning	17	Anvendt regnskabspraksis	41



*Billede:
Egedal 1A-C, 2690 Karlslunde*

Ledelsesberetning

SELSKABSOPLYSNINGER

Anpartsselskabet:

Rent Estate A/S
Herstedvang 12, 2. tv.
2620 Albertslund

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

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

Bestyrelse:

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

Direktion:

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

Bankforbindelse:

Nykredit Bank

Revisor:

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR nr. 33 77 12 31

*Billede:
Herstedvang 10-14, 2620 Albertslund*



HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	57.473	52.001	39.648	31.877	30.064
Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger)	43.651	39.702	28.904	18.323	24.484
Andre eksterne- og personaleomkostninger	5.503	5.840	3.990	4.206	2.826
Resultat før finans/værdireguleringposter (EBFVAT)	37.897	33.626	24.746	13.981	18.575
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	137.081	113.692	22.048	57.163	31.036
Resultat før skat (EBT)	171.951	140.870	41.393	66.526	45.764
Årets resultat	134.127	127.934	38.762	66.149	52.530
Balance					
Investeringsejendomme	887.948	737.150	556.372	436.779	366.060
Omsætningsaktiver i alt	21.369	18.201	44.933	30.363	13.681
Aktiver i alt	985.718	757.480	602.866	467.627	380.295
Egenkapital i alt	487.621	354.972	228.312	190.739	126.288
Langfristede gældsforpligtelser	333.816	334.672	323.698	236.496	216.411
Kortfristede gældsforpligtelser	115.161	36.677	27.872	20.909	19.966
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/egenkapital*	8,8%	10,7%	10,9%	7,3%	14,7%
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/nettoomsætning	65,9%	64,7%	62,4%	43,9%	61,8%
Forrentning af egenkapital (ROE)	37,8%	56,0%	20,3%	52,4%	69,3%
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	49,5%	46,9%	37,9%	40,8%	33,2%
Likviditetsgrad	18,6%	49,6%	161,2%	145,2%	68,5%
Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.	9,6%	11,2%	10,1%	13,2%	9,4%
Ejendomsnøgletal					
Portefølje m ²	101.389	105.663	88.506	64.820	56.023
Gennemsnit værdi pr. m ² (i kr.)	8.758	6.976	6.286	6.738	6.534
Tomgang pr. status	3.944	8.101	9.267	6.711	7.220
Tomgang/portefølje m ²	3,9%	7,7%	10,5%	10,4%	12,9%
Kontor m ²	44.766	48.444	36.735	25.481	19.636
Kontor m ² /portefølje m ²	44,2%	45,8%	41,5%	39,3%	35,0%
Beboelse m ²	4.629	2.380	2.380	2.092	2.068
Beboelse m ² /portefølje m ²	4,6%	2,3%	2,7%	3,2%	3,7%
Detail m ²	8.654	8.654	8.654	12.380	12.711
Detail m ² /portefølje m ²	8,5%	8,2%	9,8%	19,1%	22,7%
Produktion/lager m ²	43.340	46.185	40.737	24.867	21.608
Produktion/lager m ² /portefølje m ²	42,7%	43,7%	46,0%	38,4%	38,6%

* Egenkapital er omregnet til egenkapital før indregning af byggeretter.

ÅRET DER GIK

Hovedaktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Væsentlige begivenheder

Pr. 1. juni 2022 overtog koncernen ejendommen Østbrovej 15-19, 2600 Glostrup. Ejendommen er på samlet 2.448 m² og består bl.a. af 36 beboelselejligheder, som er 2-værelses lejligheder på mellem 48 og 54 m². Ejendommen er 98% udlejet.

Økonomisk udvikling

Koncernen har gennem en fokuseret og offensiv udlejningsstrategi opnået et resultat før finans/værdireguleringsposter på 37,9 mio. kr. (33,6 mio. kr. i 2020/21), en stigning på 12,7 % (36,0 % i 2020/21).

Nettoomsætningen udgjorde 57,5 mio. kr. (52,0 mio. kr. i 2020/21), en stigning på 10,5 % (31,2 % i 2020/21). Væksten består dels af organisk vækst på 6,1 mio. kr. (5,8 mio. kr. i 2020/21) svarende til 11,6 % (14,6 % i 2020/21) og af erhvervet vækst på 1,4 mio. kr. (6,6 mio. kr. i 2020/21) svarende til 2,7 % (16,6 % i 2020/21) samt frasolgt vækst på -2,0 mio. kr. (0,0 mio. kr. i 2020/21) svarende til -3,8 % (0,0 % i 2020/21).

Årets resultat udgjorde 134,1 mio. kr. (127,9 mio. kr. i 2020/21), en stigning på 4,8 % (229,6 % i 2020/21).

Værdien af koncernens ejendomsportefølje udgjorde 888 mio. kr. (737 mio. kr. i 2020/21), en stigning på 20,5 % (32,5 % i 2020/21).

Ledelsen anser årets resultat for særdeles tilfredsstillende.

Rekordresultat

Det finansielle resultat for regnskabsåret 2021/22 har aldrig været højere. Det er en særdeles tilfredsstillende at kunne præsentere det største finansielle resultat i koncernens historie, i bagkanten af tiden med COVID-19 nedlukninger og usikkerhed for effekten heraf på udlejningsaktiviteter og lejernes betalingsvæne. Koncernens udviste soliditet og styrke, er særdeles tilfredsstillende for ledelsen.

De væsentligste forhold i 2021/22 der har medvirket til at vi i år kan præsentere det største finansielle resultat i koncernens historie er:

- Succesfuldt og fokuseret arbejde med modernisering og udlejning af nyerhvervede ejendomme
- Fokuseret genudlejning af løbende opsigelser
- Positiv prisudvikling på ejendomsmarkedet

Koncernens positive vækst, understøtter ledelsens ønske om at udbygge ejendomsporteføljen, herunder de i regnskabsåret indgåede købsaftaler for ejendommen Østbrovej 15-19, 2600 Glostrup der blev overtaget pr. 1. juni 2022, og den indgåede købsaftale for koncernens overtagelse af ejendommen Laurtruphøj 1-3, 2750 Ballerup, der efter regnskabsårets udløb er overtaget af koncernen pr. 1. juli 2022.

Inflation og rentestigninger i 2022

Ruslands angreb på Ukraines suverænitet med invasionen 24. februar 2022 har skubbet til hele verdensøkonomien og påvirket mange økonomiske faktorer i Danmark såvel som i udlandet. Den mest mærkbare påvirkning, som der endnu er konstateret set fra et økonomisk perspektiv, er inflationsstigningerne og de efterfølgende rentestigninger. Inflationen var allerede inden steget som en konsekvens af forsyningskrisen og stigende energipriser. Dette medførte i efteråret 2021 stigninger i den lange rente, der i 1. halvår 2022 nu ses på både den lange og korte rente.

Det er ledelsens oplevelse, at pris- og rentestigningerne har mærkbar effekt på købernes risikovillighed i ejendomsmarkedet. Dette vil ligeledes være et af ledelsens fokusområder i forbindelse med igangværende og fremtidige forhandlinger om køb og salg af ejendomme.

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.



Billede:
Gefionsvej 6-8, 3400 Hillerød

UDLEJNING

Fokuseret indsats på udbygning af BUCH BUSINESS CENTER

Koncernen lancerede i 2021 kontorfællesskabskonceptet BUCH BUSINESS CENTER, der pr. 30. juni 2022 har 3 adresser:

- Herstedvang 10-14, 2620 Albertslund
- Marielundvej 46, 2730 Herlev
- Gefionsvej 6, 3400 Hillerød

Efterspørgslen efter moderne kontorfællesskaber med fælles kantine og mødecenter er stærkt stigende, fra lejere i mange forskellige brancher og størrelser. Derfor vil vi i fremtiden have fokus på at udvide BUCH BUSINESS CENTER med flere adresser og faciliteter.

I regnskabsåret 2021/22 har der været stort fokus på istandsættelse af og udlejning af BUCH BUSINESS CENTER i Hillerød, fra ca. 3.500 m² tomme til nu kun enkelte kontorlokaler ledige.

I 1. halvår 2022 har vi ligeledes besluttet at konvertere to større kontorlejemål på Herstedvang til BUCH BUSINESS CENTER lokaler, hvor hovedparten allerede er udlejet. BUCH BUSINESS CENTER i Albertslund består herefter af ca. 4.500 m² kontorfællesskab med fælles kantine og moderne mødecenter.

Genudlejningsrisiko

Ved en lejers fraflytning af et lejemål eller ved koncernens erhvervelse af ejendomme indeholdende ledige lejemål kan der være usikkerhed om, hvorvidt det ledige lejemål kan genudlejes og i så fald til hvilken leje (genudlejningsrisiko).

Genudlejningsrisikoen er ud over beliggenhed, kvalitet, lejeniveau m.v. tillige påvirket af de generelle konjunkturer i samfundet. Risikoen kan påvirke udlejningsprocenten for koncernens ejendomme.

Genudlejning er et stort fokuspunkt for koncernens ejendomsportefølje, og der foretages derfor løbende overvågning af udlejningsprocenten inkl. opsagte lejemål.

30. juni 2022 modtog koncernen en opsigelse af samtlige lejemål fra koncernens største lejer, der ligeså er ankerlejer på koncernens næststørste ejendom Herstedvang 10-14, 2620 Albertslund. Lejerens areal på 6.413 m² udgjorde 6,3% af koncernens samlede ejendomsportefølje.

Med en fokuseret indsats på genudlejning er det allerede lykkedes pr. d.d. at have underskrevet lejekontrakter til genudlejning af den største opsigelse i koncernens historie, for 56% af arealet for opsigelsen, og det er vores forventning, at alle arealer i denne opsigelse er genudlejet inden udgangen af 2022.

Ledelsen ser genudlejningsrisikoen for størst ved de største enestående lejere målt på areal. De 5 største lejere i koncernen udgør 16.895 m² pr. 30. juni 2022 (30. juni 2021: 16.895 m²), hvilket udgør 16,7 % af den samlede ejendomsportefølje (30. juni 2021: 16,0 %).

Koncentrationsrisikoen i enkeltstående lejere i lejerkartoteket vil blive reduceret løbende i takt med udbygning af ejendomsporteføljen med nye investeringer.

Tomgang

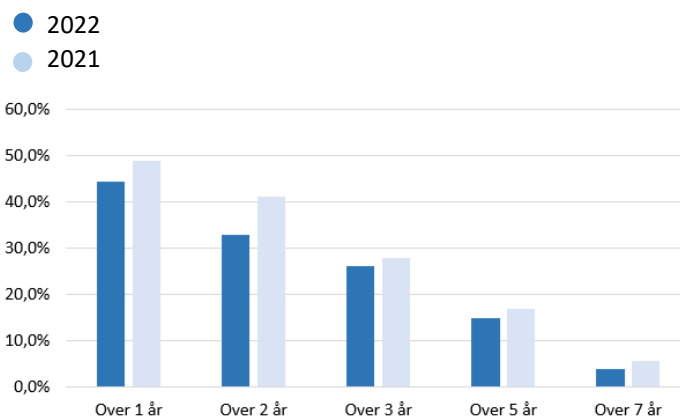
Det er koncernens fokus vedvarende at forsøge at modernisere og vedligeholde koncernens ejendomsportefølje, for derigennem, samt med en progressiv og offensiv udlejningsindsats med primært fokus på digitale medier, at kunne minimere koncernens tomgang.

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. juni 2022 er 26,1 % (30. juni 2021: 27,7 %) af koncernens basis erhvervsleje sikret ved kontraktuel binding fra lejers side på 3 år eller mere og 14,9 % (30. juni 2021: 16,9 %) på mere end 5 år.

Fordelingen af den kontraktuelt sikrede basisleje kan ses af nedenstående histogram.



Pr. 30. juni 2022 udgøres 7,6 % af koncernens basislejeindtægter af boliglejere (30. juni 2021: 4,3 %).

UDLEJNING

Adresse	Postnr.	By	Erhvervelse	Areal (m ²)	Anvendelse*	Udlejningsprocent ved erhvervelse	30. juni 2022 Udlejningsprocent	30. juni 2021
Gammel Køge Landevej 135	2500	Valby	01-01-2015	12.213	B/D/L	92%	100%	100%
Hovedvejen 206	2600	Glostrup	01-07-2007	777	K/L	100%	85%	100%
Naverland 1A	2600	Glostrup	01-02-2019	3.956	K/L	70%	100%	100%
Smedeland 7	2600	Glostrup	01-02-2019	5.232	D/K/L	49%	92%	97%
Smedeland 26	2600	Glostrup	01-10-2019	3.684	K/L	100%	100%	100%
Østbrovej 15-19	2600	Glostrup	01-06-2022	2.448	B/L	98%	100%	IA
Gunnekær 24-28	2610	Rødovre	15-11-2015	3.992	K/L	100%	99%	100%
Herstedvang 10-14	2620	Albertslund	01-01-2020	20.002	K/L	53%	87%	87%
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	01-04-2011	310	D	100%	100%	100%
Egedal 1A-C	2690	Karlslunde	01-10-2011	1.537	B/K	100%	100%	100%
Metalgangen 9A-E	2690	Karlslunde	01-10-2011	3.194	K/L	100%	100%	100%
Jernbane Allé 79	2720	Vanløse	08-07-2010	974	B/D	100%	79%	79%
Marielundvej 46A-L	2730	Herlev	01-07-2017	23.083	K/L	45%	100%	99%
Jernbanevej 6, st. og kl.	2800	Kgs. Lyngby	01-01-2015	1.248	K/P	100%	100%	98%
Gefionsvej 6-8	3400	Hillerød	01-10-2020	5.208	K/L	18%	97%	54%
Huginsvej 1A-F	3400	Hillerød	01-10-2020	1.912	K/L	72%	100%	100%
Roskildevej 10-12	3400	Hillerød	01-10-2020	8.109	K/L	68%	96%	82%
Rønnevangsallé 6	3400	Hillerød	01-10-2020	1.928	K/L	18%	77%	44%
Vestergade 19-21	4600	Køge	01-03-2013	1.582	B/D/K	71%	100%	100%

*Forkortelser: B/Bolig; D/Detail; K/Kontor; L/Lager; P/Parkering

Udlejningsprocent

Udlejningsprocenten er et styringsværktøj for ledelsesmæssige beslutninger for koncernen. Der overvåges både udlejningsprocenten inkl. og ekskl. opsagte lejemål.

Grafen nedenfor viser udviklingen i udlejningsprocenten inkl. og ekskl. opsagte lejemål for perioden 30. juni 2016 til 30. juni 2022.

- Udlejningsprocent
- Udlejningsprocent inkl. opsagte lejemål

Der er visse begivenheder i koncernens historie der har medført betydelige udsving i grafen. Dette omfatter:

- 1. juli 2017: Køb af Marielundvej 46A-E, 2730 Herlev
- 1. februar 2019: Køb af Naverland 1A, 2600 Glostrup og Smedeland 7, 2600 Glostrup
- 1. oktober 2019: Køb af Smedeland 26, 2600 Glostrup
- 1. januar 2020: Køb af Herstedvang 10-14, 2620 Albertslund
- 1. oktober 2020: Køb af 4 ejendomme i 3400 Hillerød; Gefionsvej 6-8; Rønnevangsalle 6; Roskildevej 10-12; Huginsvej 1A-F
- 30. juni 2022: Modtaget største opsigelse i koncernens historie.



Billede:
Huginsvej 1 A-F, 3400 Hillerød



INVESTERINGER

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 2022 er ejendomsporteføljen optaget til et gennemsnitligt 1. års afkast på 6,48 % (7,19 % i 2020/21). Afkastsatsen er forskellig fra ejendom til ejendom, primært afhængig af ejendommens art, stand, beliggenhed og gendulejningsværdi.

Årets værdiregulering på 129,6 mio. kr. (113,7 mio. kr. 2020/21) kan specificeres som følger:

- Nyerhvervelser 55,2 mio. kr. (50,1 mio. kr. i 2020/21)
- Byggeretter 20,0 mio. kr. (51,8 mio. kr. i 2020/21)
- COVID-19 0,0 mio. kr. (17,2 mio. kr. i 2020/21)
- Porteføljeejendomme 54,4 mio. kr. (-5,4 mio. kr. i 2020/21)

Nyerhvervelser omfatter ejendomme erhvervet inden for 2½ år fra balancedagen. Værdireguleringen for nyhvervelser svarer til en værdistigning på 28,2 % (24,7 % i 2020/21).

Porteføljeejendomme omfatter ejendomme erhvervet mere end 2½ år før balancedagen. Værdireguleringen for porteføljeejendomme svarer til en værdistigning på 11,9 % (-1,3 % i 2020/21).

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

Udviklingsejendomme

Koncernen ejer 5 udviklingsejendomme, hvoraf 3 af ejendommene er beliggende i Hersted Industripark i Albertslund, hvor kommunens Masterplan indikerer mulighed for tilladelse til at bygge op til samlet ca. 35.000 etage m² bolig. Derudover ejer koncernen Hovedvejen 206, 2600 Glostrup, hvor der forventes at kunne bygges ca. 4.000 etage m² boliger. På de 4 ejendomme er der indgået betinget købsaftaler, og der forventes endeligt salg i 2024/25. Alle 4 ejendomme er i koncernregnskabet værdiansat med baggrund i driften med til-

Koncernen ejer ligeledes ejendommen Gunnekær 24 – 28, 2610 Rødovre, hvor der foreligger endelig bindende købsaftale med overdragelse 1. juni 2023., og hvor ejendommen er værdiansat til salgsprisen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Nye investeringer

Koncernen har i regnskabsåret 2021/22 erhvervet boligejendommen Østbrovej 15-19, 2600 Glostrup pr. 1. juni 2022, hvilket herefter er koncernens største boligejendom. Investeringen bidrager positivt til måloverholdelsen af den af ledelsen fastsatte strategi for fordelingen af værdien af koncernens ejendomsportefølje.

Herudover har koncernen i juni 2022 indgået købsaftale for kontorejendommen Lautruphøj 1-3, 2750 Ballerup, der efter regnskabsårets udløb er overtaget pr. 1. juli 2022. Det er ledelsens forventning at der ved denne investering kan udnyttes et leje potentiale ved udlejning af ejendommens tomgangslejemål, der udgør 37% på overtagelsestidspunktet.

Fordeling af værdi investeringsejendomme

	Strategi %	30. juni 2022 %	30. juni 2021 %
Boligejendomme	20-30%	12,5%	7,4%
Kontorejendomme	20-40%	36,0%	38,2%
Detalejendomme	10-20%	8,8%	9,5%
Produktions- og lagerejendomme	20-40%	34,5%	37,7%
Byggeretter	0%	8,2%	7,2%

Billede:
Lactruphøj 1-3, 2750 Ballerup





*Billede:
Marielundvej 46A-L, 2730 Herlev (have)*

Miljø og bæredygtighed

Klimaforandringer

Den globale klimakrise har medført at der gennem de senere år er forekommet ændrede vejrforhold, som kan være affødt af klimaforandringer, herunder kraftig regnskyll, storme m.m.

Kraftige storme og regnskyld kan medføre vandindtrængninger, oversvømmelser i kælderlokaler, facadeskader m.m. Heri er en direkte miljørisiko for koncernens forretning.

Miljøskader på koncernens ejendomme er udenfor koncernens kontrol, og ledelsen bestræber sig derfor på at have de fornødne serviceaftaler og samarbejdspartnere der skal til for at koncernen kan agere og servicere ejendommene hurtigt, herunder også supplere den interne Facility Service-afdeling i det daglige arbejde med at servicere ejendommene.

ESG-rapporteringskrav

I relation til det europæisk politiske arbejde, bliver der stillet højere og højere krav til ESG-rapportering for virksomheder. I dag er de af EU konkrete ESG-nøgletal afgrænset til at være et rapporteringskrav for de børsnoterede virksomheder i samfundet.

Det kommende EU direktiv "CSRD" forventes dog, hvis den godkendes i nuværende udkast, at indføre krav om offentliggørelse af EU's ESG-nøgletal for alle virksomheder i regnskabsklasse C-stor og D.

Måling af CO² emissioner

Ledelsen følger udviklingen i ESG-rapporteringskrav tæt og har, trods koncernen ikke lovpligtigt endnu skal afrapportere herom, foretaget det indledende arbejde i at kunne måle koncernens CO² emissioner. Dette arbejde har medført at koncernen fra 1. juli 2022 registrerer data til brug for måling af koncernens CO² emissioner.

Arbejdet foretages med henblik på at koncernen ved udgangen af regnskabsåret 2022/23 vil kende de årlige CO² emissioner for koncernen som helhed, og på ejendomsniveau. Herefter vil koncernen kunne lægge en konkret plan med målbare målsætninger for hvordan koncernen vil bestræbe sig på at reducere sine CO² emissioner, udover at vi vil kunne bistå de af vores lejere der bliver pålagt krav om offentliggørelse af ESG-nøgletal, med data til måling af CO² emissioner.

FREMTIDEN

Strategi og mål

Koncernens strategi er at øge koncernens ejendomsportefølje, frem mod 2022/23, til ca. 1 mia. kr., og ca. 150.000 m² erhvervs- og boligejendomme. Dette søges på velbeliggende adresser i områderne fra Køge i syd og Hillerød i nord. Ejendommene skal, som udgangspunkt, have positivt cashflow allerede på investeringstidspunktet og skal, som udgangspunkt, være i velvedligeholdt stand, men fokus er ligeledes på erhvervelse af halvtomme ejendomme på velbeliggende adresser hvor koncernens ved genudlejning (nedbringelse af tomgang) kan forøge dagsværdierne.

På baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 30. juni 2022 på 888 mio. kr. og ca. 102.000 m² bolig- og erhvervs-ejendomme, anses dette strategiske vækst mål for realistisk.

Forventninger til 2022/23

Koncernen har pr. 1. juli 2022 erhvervet ejendommen Laurtruphøj 1-3, 2750 Ballerup. På baggrund af koncernens nuværende samt allerede erhvervede ejendomsportefølje og nuværende udlejningsprocent forventes et resultat før renter, dagsværdireguleringer og skat i niveauet 45 – 47 mio. kr. (37,9 mio. kr. i 2021/22), svarende til en vækst på ca. 19 – 24 %. Resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 40 – 42 mio. kr. (34,9 mio. kr. i 2021/22), svarende til en vækst på ca. 15 – 20 %.

Koncernens ejendomsportefølje er finansieret med realkreditlån med en sammensætning af variable rente og fastforrentede lån. Koncernen forventer i det kommende regnskabsår at blive 100 % disponeret i variable rente lån.



*Fra venstre:
Frank Buch-Andersen,
Simon Buch-Andersen,
Emil Buch-Andersen*



Billede:
Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød

Påtegninger

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for Rent Estate A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at koncern- og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022, samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022.

Det er endvidere vores opfattelse at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund den 10. september 2022

Direktion:



Frank Buch-Andersen
Administrerende direktør



Emil Buch-Andersen
Økonomi direktør

Bestyrelse:



Simon Buch-Andersen
Bestyrelsesformand



Jeanne Buch-Andersen



Emil Buch-Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Rent Estate A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Rent Estate A/S koncern for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernens og 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 koncernen eller 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

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 revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejl-information i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisions-handlinger 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, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 regnskab 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

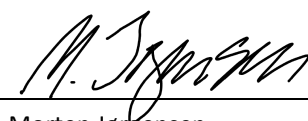
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København den 10. september 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 77 12 31



Morten Jørgensen

Statsautoriseret revisor

mne32806



Billede:
Roskildevej 10-12, 3400 Hillerød

Årsregnskab - Koncern

RESULTATOPGØRELSE - KONCERN

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Nettoomsætning		57.473	52.000
Ejendommens driftsudgifter		-16.033	-13.234
Andre driftsindtægter		2.212	935
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	137.081	113.692
Andre eksterne omkostninger		-2.286	-2.700
Bruttofortjeneste		178.446	150.693
Personaleomkostninger	2	-3.217	-3.140
Andre driftsomkostninger		-9	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6, 7	-242	-235
Driftsresultat		174.978	147.318
Andre finansielle indtægter	3	1.235	141
Andre finansielle omkostninger	4	-4.262	-6.589
Resultat før skat		171.951	140.870
Skat af årets resultat	5	-37.824	-12.936
Årets resultat		134.127	127.934

BALANCE - KONCERN

	Note	30. juni 2022 t.kr.	30. juni 2021 t.kr.
Anlægsaktiver			
<i>Immaterielle anlægsaktiver</i>			
Software		20	45
Immaterielle anlægsaktiver i alt	6	20	45
<i>Materielle anlægsaktiver</i>			
Investeringsejendomme		887.948	737.150
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		810	1.028
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		75.195	0
Materielle anlægsaktiver i alt	7	963.953	738.178
<i>Finansielle anlægsaktiver</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	540
Andre tilgodehavender		376	516
Finansielle anlægsaktiver i alt	8	376	1.056
Anlægsaktiver i alt		964.348	739.279
Omsætningsaktiver			
<i>Tilgodehavender</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.088	2.332
Udsudte skatteaktiver	10	0	8.132
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.117
Andre tilgodehavender		641	372
Periodeafgrænsningsposter		154	129
Tilgodehavender i alt		1.883	12.082
Likvide beholdninger		19.486	6.119
Omsætningsaktiver i alt		21.369	18.201
Aktiver i alt		985.718	757.480

BALANCE - KONCERN

	Note	30. juni 2022 t.kr.	30. juni 2021 t.kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		20.000	20.000
Overført resultat		450.621	332.972
Foreslået udbytte for regnskabsåret		17.000	2.000
Egenkapital i alt	9	487.621	354.972
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	10	49.120	31.158
Hensatte forpligtelser i alt		49.120	31.158
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		322.755	323.575
Anden gæld		11.061	11.097
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	333.816	334.673
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	13.105	15.041
Skyldigt sambeskatningsbidrag		11.877	1.963
Kreditinstitutter		70.005	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		697	1.331
Anden gæld	11	19.477	18.342
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		115.161	36.677
Gældsforpligtelser i alt		448.977	371.350
Passiver i alt		985.718	757.480
Øvrige noteoplysninger:			
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold og nærtstående parter	16		
Resultatdisponering	17		

PENGESTRØMSOPGØRELSE - KONCERN

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Driftsresultat		174.978	147.318
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		243	236
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-137.081	-113.692
Ændringer i arbejdskapital	14	2.083	6.916
Pengestrømme vedrørende primær driftsaktiviteter		40.223	40.778
Modtagne finansielle indtægter		1.235	141
Betalte finansielle omkostninger		-4.262	-6.589
Refunderbart/betalt selskabsskat		-846	-367
Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter		36.350	33.963
Køb af materielle anlægsaktiver		-126.447	-98.595
Salg af materielle anlægsaktiver		37.535	196
Køb af finansielle anlægsaktiver		-150	-579
Salg af finansielle anlægsaktiver		245	236
Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter		-88.772	-98.742
Afdrag på lån mv.		-14.006	-20.206
Indfrielse af lån mv.		-54.860	-89.597
Optagelse af lån mv.		66.110	122.054
Udbetalt udbytte		-2.000	-2.000
Ændring i koncernmellemværender		540	-540
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter		-4.216	9.711
Ændring i likvider		-56.638	-23.675
Likvide beholdninger primo		6.119	29.794
Likvide beholdninger ultimo	15	-50.519	6.119

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - KONCERN

Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	12.070	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	129.576	113.692
Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse	-4.565	0
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	137.081	113.692
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	6.628	6.512
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	380	264
Omkostninger flyttet til ejendommens driftsudgifter	-2.566	-2.555
Omkostninger overflyttet til andre eksterne omkostninger	-1.225	-1.081
Personaleomkostninger i alt	3.217	3.140
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	12	12
Ledelsesvederlag samlet for direktion og bestyrelse	2.092	2.003
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode, med tillæg af direktionsmedlemmer som ikke indgår med minimum 1 ved beregning efter ATP-metoden.		
3 Andre finansielle indtægter		
Kursgevinst på tilgodehavender og gæld	1.093	0
Amortisering af låneomkostninger	16	3
Øvrige finansielle indtægter	126	138
Andre finansielle indtægter i alt	1.235	141
4 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	3.955	5.118
Kurstab på tilgodehavender og gæld	2	1.070
Amortisering af låneomkostninger	239	349
Øvrige finansielle omkostninger	66	52
Andre finansielle omkostninger i alt	4.262	6.589
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	11.877	847
Skat af egenkapitalbevægelser	-147	-204
Regulering af udskudt skat	26.094	12.293
Skat af årets resultat i alt	37.824	12.936

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - KONCERN

Note

6 Immaterielle anlægsaktiver

	Software t.kr.
Anskaffelsessum primo	119
Anskaffelsessum ultimo	119
Af- og nedskrivninger primo	-74
Årets afskrivninger	-25
Af- og nedskrivninger ultimo	-99
Regnskabsmæssig værdi	20

7 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver t.kr.
Anskaffelsessum primo	471.185	1.368	0
Tilgange i årets løb	51.308	0	75.195
Afgang i forbindelse med afhændelse	-25.465	0	0
Anskaffelsessum ultimo	497.028	1.368	75.195
Dagsværdireguleringer primo	265.909	0	0
Årets dagsværdiregulering	129.576	0	0
Tilbageførsel i forbindelse med afhændelse	-4.565	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	390.920	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	-341	0
Årets afskrivninger	0	-217	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-558	0
Regnskabsmæssig værdi	887.948	810	75.195

Dagsværdiopgørelse

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 2021/22, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2022/23.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 72.852 t.kr. (52.900 t.kr. 30. juni 2021).

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - KONCERN

Note

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen

Koncernens ejendomme har centrale beliggenheder i København & Københavns omegn, Nordsjælland og Østsjælland. Koncernens kategorisering af ejendomme følger af nedenstående tabel:

Adresse	Postnummer	By	Geografisk kategori
Gammel Køge Landevej 135	2500	Valby	København & Københavns omegn
Hovedvejen 206	2600	Glostrup	København & Københavns omegn
Naverland 1A	2600	Glostrup	København & Københavns omegn
Smedeland 7	2600	Glostrup	København & Københavns omegn
Smedeland 26	2600	Glostrup	København & Københavns omegn
Østbrovej 15-19	2600	Glostrup	København & Københavns omegn
Gunnekær 24-28	2610	Rødovre	København & Københavns omegn
Herstedvang 10-14	2620	Albertslund	København & Københavns omegn
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	Østsjælland
Egedal 1A-C	2690	Karlsunde	Østsjælland
Metalgangen 9A-E	2690	Karlsunde	Østsjælland
Jernbane Allé 79	2720	Vanløse	København & Københavns omegn
Marielundvej 46A-E	2730	Herlev	København & Københavns omegn
Jernbanevej 6, st. og kl.	2800	Kgs. Lyngby	København & Københavns omegn
Gefionsvej 6-8	3400	Hillerød	Nordsjælland
Huginsvej 1A-F	3400	Hillerød	Nordsjælland
Roskildevej 10-12	3400	Hillerød	Nordsjælland
Rønnevangsallé 6	3400	Hillerød	Nordsjælland
Vestergade 19-21	4600	Køge	Østsjælland

I forbindelse med værdiansættelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme har koncernen anvendt nedenstående centrale forudsætninger for værdiansættelserne:

Geografisk kategori	Parameter	2022		2021	
		Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
København & Københavns omegn	Afkastkrav	3,50 - 3,75 %	6,00 - 7,50 %	3,75 - 4,00 %	6,00 - 8,00 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00-5,00 %	3,00 %	3,00 - 5,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	0,00-10,00 %	0,00 %	0,00 - 10,00 %
Nordsjælland	Afkastkrav	N/A	7,00 %	N/A	7,50 %
	Administration i % af lejen	N/A	3,00 - 5,00 %	N/A	3,00 - 5,00 %
	Strukturel tomgang	N/A	5,00 - 15,00 %	N/A	5,00 - 35,00 %
Østsjælland	Afkastkrav	4,00 - 4,50 %	7,00 - 7,50 %	4,25 - 4,50 %	6,75 - 8,00 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	0,00-5,00 %	0,00 %	0,00 - 10,00 %

Følsomhedsanalyse

Ledelsen overvåger følsomheden i værdiansættelsen ved følsomhedsanalyse af udsving i afkastkravet. Ved en generel stigning i afkastkravet på 0,5 %point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 836.958 t.kr., og ved et generelt fald i afkastkravet på 0,5 %point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 947.662 t.kr.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - KONCERN

Note

8 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
	t.kr.	t.kr.
Anskaffelsessum primo	540	516
Tilgange i årets løb	0	105
Overførsel til omsætningsaktiver	0	-100
Afgange i årets løb	-540	-145
Anskaffelsessum ultimo	0	376
Regnskabsmæssig værdi	0	376

9 Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. juli 2021	20.000	332.972	2.000	354.972
Dagsværdiregulering af renteswap	0	669	0	669
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-147	0	-147
Udbetalt udbytte	0	0	-2.000	-2.000
Resultatdisponering	0	117.127	17.000	134.127
Egenkapital 30. juni 2022	20.000	450.621	17.000	487.621

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Alle aktier har samme stemmerettigheder.

10 Udskudt skat

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Hensættelse til udskudt skat pr. 1. juli	23.026	10.733
Årets indregnede ændring af udskudt skat i resultatopgørelsen	26.094	12.293
Hensættelse til udskudt skat pr. 30. juni	49.120	23.026

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - KONCERN

Note

11 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2022				2021			
	Inden for 1 år t.kr.	Mellem 1 og 5 år t.kr.	Efter 5 år t.kr.	I alt t.kr.	Inden for 1 år t.kr.	Mellem 1 og 5 år t.kr.	Efter 5 år t.kr.	I alt t.kr.
Gæld til	13.105	62.798	259.957	335.860	15.041	61.438	262.137	338.616
Anden gæld	19.477	7.122	3.939	30.538	18.342	7.635	3.462	29.439
I alt	32.582	69.920	263.896	366.398	33.383	69.073	265.599	368.055

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

Eventualforpligtelser

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

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 335.860 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør i alt 887.948 t.kr.

Yderligere pantsætninger pr. 30. juni 2022 kan specificeres som nedenstående:

Adresse	Post nr.	By	Panttype	Kreditor	Nominel værdi (t.kr.)
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	Ejerpantebrev	Nykredit	500
Egedal 1	2690	Karlslunde	Ejerpantebrev	Nykredit	11.000
Metalgangen 9A	2690	Karlslunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.500
Metalgangen 9C	2690	Karlslunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.000
Gunnekær 24-28	2610	Rødovre	Ejerpantebrev	Nykredit	18.100
Gammel Køge Landevej 135	2500	Valby	Ejerpantebrev	Jyske Bank	15.000
Gammel Køge Landevej 135	2500	Valby	Ejerpantebrev	Jyske Bank	3.300
Gammel Køge Landevej 135	2500	Valby	Skadesløsbrev	Jyske Bank	6.000
Jernbanevej 6, kælderen	2800	Kgs. Lyngby	Ejerpantebrev	E/F Jernbanevej 6, 2800 Kgs. Lyngby	42
Jernbanevej 6, stuen	2800	Kgs. Lyngby	Ejerpantebrev	E/F Jernbanevej 6, 2800 Kgs. Lyngby	200
Jernbanevej 6, stuen	2800	Kgs. Lyngby	Ejerpantebrev	E/F Jernbanevej 6, 2800 Kgs. Lyngby	42

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - KONCERN

Note

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Herudover har koncernen udstedt pantebrev i et udvalg af koncernens ejendomme, der ligger hos koncernen uden at det er stillet til sikkerhed for nogen kreditor. Dette omfatter nedenstående:

Adresse	Post nr.	By	Panttype	Ejer	Nominel værdi (t.kr.)
Naverland 1A	2600	Glostrup	Ejerpantebrev	Rent Estate IV ApS	3.500
Smedeland 7	2600	Glostrup	Ejerpantebrev	Smedeland 7 ApS	2.000
Smedeland 26	2600	Glostrup	Ejerpantebrev	Rent Estate IV ApS	27.010
Marielundvej 46A-L	2730	Herlev	Ejerpantebrev	Rent Estate IV ApS	39.319
Gefionsvej 6-8	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	93.000
Huginsvej 1A-F	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	19.502
Roskildevej 10-12	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	108.533
Rønnevangsalle 6	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	28.000

14 Ændringer i arbejdskapitalen

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Tilgodehavender primo	12.082	15.138
Tilgodehavender ultimo	-1.883	-12.082
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag primo	-1.117	-1.242
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag ultimo	0	1.117
Udskudte skatteaktiver primo	-8.132	-12.250
Udskudte skatteaktiver ultimo	0	8.131
Leverandørgæld primo	-1.331	-379
Leverandørgæld ultimo	697	1.331
Anden gæld primo	-29.440	-23.218
Anden gæld ultimo	30.538	29.440
Dagsværdi af renteswap primo	669	1.599
Dagsværdi af renteswap ultimo	0	-669
Ændringer i arbejdskapitalen i alt	2.083	6.916

15 Likviditet

Likvide beholdninger	19.486	6.119
Gæld til kreditinstitutter	-70.005	0
Samlet likviditet	-50.519	6.119
Uudnyttet trækingsretter	9.300	10.700

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - KONCERN

Note

16 Koncernforhold og nærtstående parter

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

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

Rent Estate A/S koncernen indgår i større koncernregnskab for EM SI A/S som største koncern, CVR nr.: 88 93 57 13.

Rent Estate A/S koncernen indgår herudover ikke i øvrige koncernregnskaber.

Koncernen har endvidere valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7. Der er ikke fundet sådanne transaktioner sted.

17 Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	17.000	2.000
Overført resultat	117.127	125.934
Årets resultat	134.127	127.934

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - KONCERN

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens 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 2021/22 er aflagt i t.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.

Hoved- og nøgletal

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

Nøgletallene defineres således:

$$\text{Egenkapitalandel} = \frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Balance ultimo}} * 100$$

$$\text{Forrentning af egenkapital} = \frac{\text{Årets resultat}}{\text{Egenkapital primo}} * 100$$

$$\text{Likviditetsgrad} = \frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}} * 100$$



Billede:
Metalgangen 9A-E, 2690 Karlslunde

Årsregnskab - Moderselskab

RESULTATOPGØRELSE - MODERSELSKAB

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Nettoomsætning		11.634	13.483
Ejendommens driftsudgifter		-1.061	-1.779
Andre driftsindtægter		54	251
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	30.195	8.120
Andre eksterne omkostninger		-1.676	-661
Bruttofortjeneste		39.146	19.414
Personaleomkostninger	2	-2.049	-2.119
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6, 7	-242	-235
Driftsresultat		36.855	17.060
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	105.772	116.922
Andre finansielle indtægter	3	1.325	336
Andre finansielle omkostninger	4	-1.835	-3.259
Resultat før skat		142.117	131.059
Skat af årets resultat	5	-7.990	-3.124
Årets resultat		134.127	127.935

BALANCE - MODERSELSKAB

	Note	30. juni 2022 t.kr.	30. juni 2021 t.kr.
Anlægsaktiver			
<i>Immaterielle anlægsaktiver</i>			
Software		20	45
Immaterielle anlægsaktiver i alt	6	20	45
<i>Materielle anlægsaktiver</i>			
Investeringsejendomme		161.100	168.440
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		810	1.027
Materielle anlægsaktiver i alt	7	161.910	169.467
<i>Finansielle anlægsaktiver</i>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		388.414	282.892
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		104.142	14.540
Andre tilgodehavender		228	222
Finansielle anlægsaktiver i alt	8	492.784	297.654
Anlægsaktiver i alt		654.714	467.166
Omsætningsaktiver			
<i>Tilgodehavender</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		404	605
Andre tilgodehavender		80	29
Periodeafgrænsningsposter		117	125
Tilgodehavender i alt		601	759
Likvide beholdninger		5.929	2.279
Omsætningsaktiver i alt		6.530	3.038
Aktiver i alt		661.244	470.204

BALANCE - MODERSELSKAB

	Note	30. juni 2022 t.kr.	30. juni 2021 t.kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		20.000	20.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		368.777	263.255
Overført resultat		81.844	69.717
Foreslået udbytte for regnskabsåret		17.000	2.000
Egenkapital i alt	9	487.621	354.972
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		14.865	17.252
Hensatte forpligtelser i alt		14.865	17.252
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		65.842	85.189
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.400	0
Anden gæld		1.297	1.857
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	71.539	87.046
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	2.309	3.262
Skyldigt sambeskatningsbidrag		10.524	1.072
Kreditinstitutter		70.005	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125	132
Anden gæld	10	4.256	6.468
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		87.219	10.934
Gældsforpligtelser i alt		158.758	97.980
Passiver i alt		661.244	470.204
Øvrige noteoplysninger:			
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Ejerforhold	13		
Resultatdisponering	14		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - MODERSELSKAB

Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	12.070	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	22.690	8.120
Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse	-4.565	0
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	30.195	8.120
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	6.628	6.512
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	380	264
Omkostninger flyttet til ejendommens driftsudgifter	-2.566	-2.556
Omkostninger flyttet til andre eksterne omkostninger	-2.393	-2.101
Personaleomkostninger i alt	2.049	2.119
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	12	12
Ledelsesvederlag samlet for direktion og bestyrelse	2.092	2.003
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode, med tillæg af direktionsmedlemmer som ikke indgår med minimum 1 ved beregning efter ATP-metoden.		
3 Andre finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	184	318
Kursgevinst på tilgodehavendet og gæld	1.093	0
Amortisering af låneomkostninger	16	3
Øvrige finansielle indtægter	32	15
Andre finansielle indtægter i alt	1.325	336
4 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	1.751	2.250
Kurstab på tilgodehavender og gæld	0	774
Amortisering af låneomkostninger	52	209
Øvrige finansielle omkostninger	32	26
Andre finansielle omkostninger i alt	1.835	3.259
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	10.524	1.073
Skat af egenkapitalbevægelser	-147	-205
Regulering af udskudt skat	-2.387	2.256
Skat af årets resultat i alt	7.990	3.124

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - MODERSELSKAB

Note

6 Immaterielle anlægsaktiver

	Software t.kr.
Anskaffelsessum primo	119
Anskaffelsessum ultimo	119
Af- og nedskrivninger primo	-74
Årets afskrivninger	-25
Af- og nedskrivninger ultimo	-99
Regnskabsmæssig værdi	20

7 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Anskaffelsessum primo	111.297	1.368
Afgang i forbindelse med afhændelse	-25.465	0
Anskaffelsessum ultimo	85.832	1.368
Dagsværdireguleringer primo	57.143	0
Årets dagsværdiregulering	22.690	0
Tilbageførsel i forbindelse med afhændelse	-4.565	0
Dagsværdireguleringer ultimo	75.268	0
Af- og nedskrivninger primo	0	-341
Årets afskrivninger	0	-217
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-558
Regnskabsmæssig værdi	161.100	810

Dagsværdioppgørelse

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 2021/22, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2022/23.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 7.822 t.kr. (0 t.kr. 30. juni 2021).

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - MODERSELSKAB

Note

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen

Selskabets ejendomme har centrale beliggenheder i København & Københavns omegn og Østsjælland. Selskabets kategorisering af ejendomme følger af nedenstående tabel:

Adresse	Postnummer	By	Geografisk kategori
Gunnekær 24-28	2610	Rødovre	København & Københavns omegn
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	Østsjælland
Egedal 1A-C	2690	Karlslunde	Østsjælland
Metalgangen 9A-E	2690	Karlslunde	Østsjælland
Jernbane Allé 79	2720	Vanløse	København & Københavns omegn
Vestergade 19-21	4600	Køge	Østsjælland

I forbindelse med værdiansættelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme har koncernen anvendt nedenstående centrale forudsætninger for værdiansættelserne:

Geografisk kategori	Parameter	2022		2021	
		Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
København & Københavns omegn	Afkastkrav	3,75 %	7,00 %	4,00 %	7,25 - 7,50 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	2,50-10,00 %	0,00 %	2,50 - 10,00 %
Østsjælland	Afkastkrav	4,00 - 4,50 %	7,00 - 7,50 %	4,25 - 4,50 %	6,75 - 8,00 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	0,00-5,00 %	0,00 %	0,00 - 6,00 %

Følsomhedsanalyse

Ledelsen overvåger følsomheden i værdiansættelsen ved følsomhedsanalyse af udsving i afkastkravet. Ved en generel stigning i afkastkravet på 0,5 %point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 151.358 t.kr., og ved et generelt fald i afkastkravet på 0,5 %point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 172.671 t.kr.

8 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i	Tilgodehavender	Andre
	tilknyttede	hos tilknyttede	
	virksomheder	virksomheder	tilgodehavender
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Anskaffelsessum primo	19.637	14.540	222
Tilgange i årets løb	0	90.142	6
Afgange i årets løb	0	-540	0
Anskaffelsessum ultimo	19.637	104.142	228
Værdiregulering primo	263.255	0	0
Årets resultat efter skat	105.772	0	0
Modtaget udbytte	-250	0	0
Værdiregulering ultimo	368.777	0	0
Regnskabsmæssig værdi	388.414	104.142	228

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - MODERSELSKAB

Note

8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter nedenstående datterselskaber:

	Hjemsted	Stemme-/ ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
Rent Estate II ApS	Albertslund, Danmark	100 %	71.746	13.988
Hovedvejen 206 ApS	Albertslund, Danmark	100 %	16.172	7.922
Rent Estate IV ApS	Albertslund, Danmark	100 %	300.496	83.862
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt			388.414	105.772

9 Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. juli 2021	20.000	263.255	69.717	2.000	354.972
Dagsværdiregulering af renteswap	0	0	669	0	669
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-147	0	-147
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.000	-2.000
Resultatdisponering	0	105.522	11.605	17.000	134.127
Egenkapital 30. juni 2022	20.000	368.777	81.844	17.000	487.621

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Alle aktier har samme stemmerettigheder.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - MODERSELSKAB

Note

10 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2022				2021			
	Inden for 1 år t.kr.	Mellem 1 og 5 år t.kr.	Efter 5 år t.kr.	I alt t.kr.	Inden for 1 år t.kr.	Mellem 1 og 5 år t.kr.	Efter 5 år t.kr.	I alt t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.309	17.393	48.449	68.151	3.262	14.597	70.592	88.451
Gæld tilknyttede	0	4.400	0	0	0	0	0	0
Anden gæld	4.256	1.166	131	5.553	6.468	1.794	63	8.325
I alt	6.565	22.959	48.580	78.104	9.730	16.391	70.655	96.776

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

Eventualforpligtelser

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

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 68.151 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør i alt 161.100 t.kr.

Yderligere pantsætninger pr. 30. juni 2022 kan specificeres som nedenstående:

Adresse	Post nr.	By	Panttype	Kreditor	Nominal værdi (t.kr.)
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	Ejerpantebrev	Nykredit	500
Egedal 1	2690	Karlsunde	Ejerpantebrev	Nykredit	11.000
Metalgangen 9A	2690	Karlsunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.500
Metalgangen 9C	2690	Karlsunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.000
Gunnekær 24-28	2610	Rødovre	Ejerpantebrev	Nykredit	18.100

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET - MODERSELSKAB

Note

13 Ejerforhold

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

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

14 Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	17.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	105.522	116.922
Overført resultat	11.605	9.013
Årets resultat	134.127	127.935

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - MODERSELSKAB

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens 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 2021/22 er aflagt i t.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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - MODERSELSKAB

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.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Software

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

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af 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 koncernterne fortjenester og tab.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender og kassebeholdninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - MODERSELSKAB

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

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

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

Udskudt skat

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

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

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

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.