

ÅRSRAPPORT 2022/2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamling den
9. september 2023



Dirigent, Jeanne Buch-Andersen

Rent Estate A/S

CVR.: 21 63 44 09

Spotorno Allé 12, 1 th., 2630 Taastrup

25. regnskabsår



INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletaloversigt	5
Året der gik	6
Udlejning	8
Investeringer	11
Miljø og bæredygtighed	13
Fremtiden	15

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	17
Revisionspåtegning	18

ÅRSREGNSKAB – KONCERN

Resultatopgørelse	21
Balance	22
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25
Anvendt regnskabspraksis	33

ÅRSREGNSKAB – MODERSELSKAB

Resultatopgørelse	36
Balance	37
Noter	39
Anvendt regnskabspraksis	45



LEDELSESBERETNING

Østbrovej 15-19, 2600 Glostrup

SELSKABSOPLYSNINGER

AKTIESELSKAB

Rent Estate A/S

Spotorno Allé 12, 1. th

2630 Taastrup

Telefon: +45 70 22 00 29

Hjemmeside: www.rentestate.dk

E-mail: info@rentestate.dk

CVR nr.: 21 63 44 09

Stiftet: 14. april 1999

Hjemsted: Høje-Taastrup

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

Standvejen 44

2900 Hellerup

CVR nr. 33 77 12 31

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	85.976	60.888	52.001	39.648	31.877
Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger)	61.832	44.217	39.702	28.904	18.323
Andre eksterne- og personaleomkostninger	7.812	6.069	5.840	3.990	4.206
Resultat før finansielle- og værdireguleringposter (EBFVAT)	53.481	37.897	33.626	24.746	13.981
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	18.561	137.081	113.692	22.048	57.163
Resultat før skat (EBT)	72.647	171.951	140.870	41.393	66.526
Årets resultat	56.643	134.127	127.934	38.762	66.149
Balance					
Investeringsjendomme	1.107.100	887.948	737.150	556.372	436.779
Omsætningsaktiver i alt	37.024	21.369	18.201	44.933	30.363
Aktiver i alt	1.144.951	985.718	757.480	602.866	467.627
Egenkapital i alt	527.264	487.621	354.972	228.312	190.739
Langfristede gældsforpligtelser	505.610	333.816	334.672	323.698	236.496
Kortfristede gældsforpligtelser	52.169	115.161	36.677	27.872	20.909
Regnskabsrelaterede nøgletal					
(EBFVAT)/egenkapital*	11,0%	8,8%	10,7%	10,9%	7,3%
(EBFVAT)/nettoomsætning	62,2%	62,2%	64,7%	62,4%	43,9%
Forrentning af egenkapital (ROE)	11,6%	37,8%	56,0%	20,3%	52,4%
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	46,1%	49,5%	46,9%	37,9%	40,8%
Likviditetsgrad	71,0%	18,6%	49,6%	161,2%	145,2%
Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.	9,1%	10,0%	11,2%	10,1%	13,2%
Ejendomsnøgletal					
Portefølje m ²	131.891	101.389	105.663	88.506	64.820
Gennemsnit værdi pr. m ² (i kr.)	8.394	8.758	6.976	6.286	6.738
Tomgang m ² pr. Status	11.004	3.944	8.101	9.267	6.711
Tomgang/portefølje m ²	8,3%	3,9%	7,7%	10,5%	10,4%
Kontor m ²	70.819	44.766	48.444	36.735	25.481
- heraf BUCH BUSINESS CENTER **	9.904	-	-	-	-
Kontor m ² /portefølje m ²	53,7%	44,2%	45,8%	41,5%	39,3%
Beboelse m ²	4.765	4.629	2.380	2.380	2.092
Beboelse m ² /portefølje m ²	3,6%	4,6%	2,3%	2,7%	3,2%
Detail m ²	7.427	8.654	8.654	8.654	12.380
Detail m ² /portefølje m ²	5,6%	8,5%	8,2%	9,8%	19,1%
Produktion/lager m ²	48.880	43.340	46.185	40.737	24.867
- heraf BUCH STORAGE **	8.578	-	-	-	-
Produktion/lager m ² /portefølje m ²	37,1%	42,7%	43,7%	46,0%	38,4%

* Egenkapital er omregnet til egenkapital før indregning af forskelsværdi for byggeretter

** Opgjort første gang for 2022/23

*** Effekt af ændret regnskabspraksis er alene korrigeret for 2021/22 og frem, hvorfor sammenligningstallene ikke er fuldt sammenlignelige

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

Koncernen har i regnskabsåret erhvervet 5 ejendomme og afstået 1 ejendom.

Pr. 1. juli 2022 erhvervede koncernen ejendommen Lautruphøj 1-3, 2750 Ballerup. Ejendommen er på samlet 11.657 m². Ejendommen var ved overtagelse 60 % udlejet.

Pr. 1. oktober 2022 erhvervede koncernen ejendommene Spotorino Alle 2-10, Spotorino Alle 12 og Telegade 1, alle 2630 Taastrup, samt Borupvang 5C, 2750 Ballerup. Ejendommene er på samlet 22.730 m². Ejendommene var ved overtagelse ca. 65 % udlejet.

Pr. 1. juni 2023 afstod koncernen ejendommen Gunnekær 24-28, 2610 Rødovre til ny ejer. Ejendommen var på samlet 3.992 m², salget blev realiseret til 238 % af anskaffelsessummen i 2015.

Økonomisk udvikling

Koncernen har gennem en fokuseret og offensiv udlejningsstrategi opnået et resultat før finansielle- og dagsværdireguleringsposter på 53,5 mio. kr. (37,9 mio. kr. i 2021/22), en stigning på 41,2 % (12,7 % i 2021/22).

Nettoomsætningen udgjorde 86,0 mio. kr. (60,9 mio. kr. i 2021/22**), en stigning på 41,2 % (10,5 % i 2021/22*). Væksten består af dels organisk vækst på 10,0 mio. kr. (6,1 mio. kr. i 2021/22*) svarende til 16,4 % (11,6 % i 2021/22) og af erhvervet vækst på 16,8 mio. kr. (1,4 mio. kr. i 2021/22) svarende til 27,6 % (2,7 % i 2021/22) samt frasolgt vækst på -1,7 mio. kr. (-2,0 mio. kr. i 2021/22) svarende til -2,8 % (-3,8 % i 2021/22).

Årets resultat udgjorde 56,7 mio. kr. (134,1 mio. kr. i 2021/22) et fald på -57,7 % (en stigning på 20,5 % i 2021/22).

* Før effekt af ændret regnskabspraksis

** Efter effekt af ændret regnskabspraksis

Årets resultat er ekstraordinært påvirket af kursgevinster/-tab forbundet med indfrielse/omdannelse af koncernens realkreditlån. Kursgevinster/-tab udgjorde netto en gevinst før skat på 14,3 mio. kr. (1,1 mio. kr. i 2021/22), hvorved effekten på årets resultat udgør 11,2 mio. kr. (0,9 mio. kr. i 2021/22).

Værdien af koncernens ejendomsportefølje udgjorde 1.107 mio. kr. (888 mio. kr. i 2021/22), en stigning på 24,7 % (20,5 % i 2021/22).

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Inflation og rentestigninger

Det finansielle resultat for regnskabsåret 2022/23 er påvirket af mange ude fra kommende ændringer som direkte eller indirekte påvirker de markeder som koncernen beskæftiger sig med.

Vi har i regnskabsåret oplevet nogle af de største målte stigninger i diverse pris- og forbrugsindeks nogensinde eller i mange år. Nettoprisindekset (NPI), som hovedparten af det danske lejemarked reguleres efter, steg i oktober 2022 med 10,3 %, samme indekstmåned i øvrigt som hovedparten af koncernens lejekontrakter reguleres efter.

Nationalbankens udlånsrente var -0,45 % da regnskabsåret startede d. 1. juli 2022 og 3,25 % d. 30. juni 2023, således steg udlånsrenten med 3,70 %p. i regnskabsåret. Det er den største rentestigning over 12 måneder, eller kortere tid, siden 1992.

Ledelsen har stort fokus på at sikre koncernens økonomisk bæredygtighed, og foretager derfor løbende kvartalsvise stresstests og analyser af den økonomiske og likviditetsmæssige effekt der afstedkommer af ændringer i makroøkonomiske forhold, herunder særligt inflations- og renteutvikling.

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.



Spotorno Allé 2-12, 2630 Taastrup

UDLEJNING

Fokuseret indsats på udbygning af BUCH BUSINESS CENTER

Koncernen lancerede i 2021 kontorfællesskabskonceptet BUCH BUSINESS CENTER, der pr. 30. juni 2023 har 4 adresser:

- Herstedvang 10-14, 2620 Albertslund
- Spotorno Alle 4, 2630 Taastrup
- 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 2022/23 har der været stort fokus på istandsættelse af og udlejning af BUCH BUSINESS CENTER i Taastrup, samlet ca. 1.100 m², som åbnede dørene til de første lejere d. 1. maj 2023, og 2 måneder senere, pr. 30. juni 2023 var over halvdelen allerede udlejet.

Samlet udgør BUCH BUSINESS CENTER pr. 30. juni 2023 ca. 9.900 m² hvoraf 87% er udlejet.

Nyt brand – BUCH STORAGE

Koncernen lancerede i efteråret 2022 BUCH STORAGE, som er et lager- og depotkonceptet, der pr. 30. juni 2023 er lokaliseret i 6 postnumre:

- 2500 Valby
- 2630 Taastrup
- 2600 Glostrup
- 2730 Herlev
- 2620 Albertslund
- 3400 Hillerød

Efterspørgslen efter mindre lager- og depotrum er stor, og BUCH STORAGE er et brand der appellerer til både SMV-segmentet og private. Herudover er der ved alle vores BUCH BUSINESS CENTER lokationer, også mulighed for BUCH STORAGE i samme ejendom, hvor udbuddet her understøtter hinanden godt.

Samlet udgør BUCH STORAGE pr. 30. juni 2023 ca. 8.300 m² hvoraf 91 % er udlejet.

Genudlejningsrisiko

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

Genudlejningsrisikoen er ud over beliggenhed, kvalitet, lejerveau 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.

Ledelsen ser genudlejningsrisikoen for størst ved de største unikke lejere målt på areal. De 5 største lejere i koncernen udgør 14.933 m² pr. 30. juni 2023 (30. juni 2022: 16.895 m²), hvilket udgør 11,4 % (30. juni 2022: 16,7 %). Af de 14.933 m² er de 67,9 % uopsigelige fra Lejers side i minimum 3 år fra 30. juni 2023.

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

Tomgang

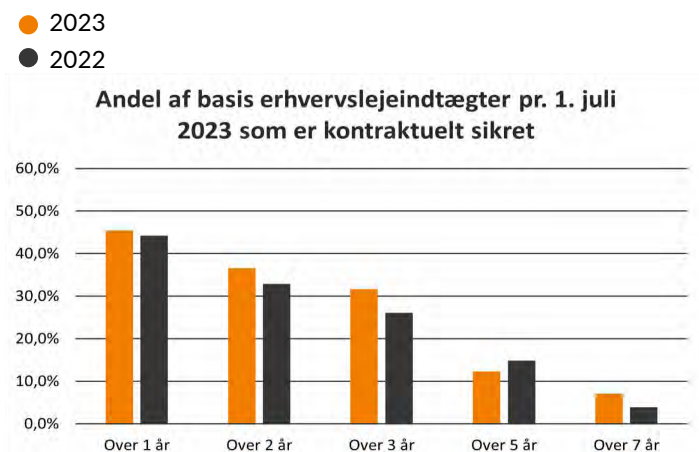
Det er koncernens fokus vedvarende at forsøge at modernisere og vedligeholde koncernens ejendomsportefølje, for derigennem, samt med en progressiv og offensiv udlejningsindsats med primært fokus på digitale medier, at kunne minimere koncernens tomgang.

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 2023 er 31,7 % (30. juni 2022: 26,1 %) af koncernens basis erhvervsleje sikret ved kontraktuel binding fra lejers side på 3 år eller mere og 12,3 % (30. juni 2022: 14,9 %) på mere end 5 år.

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



UDLEJNING

Adresse	Postnr.	By	Erhvervelse	Areal (m ²)	Anvendelse*	Udlejningsprocent ved erhvervelse	30. juni 2023	30. juni 2022
							Udlejningsprocent	
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%	100%	85%
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%	89%	92%
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%	100%
Herstedvang 10-14	2620	Albertslund	01-01-2020	20.002	K/L	53%	97%	87%
Telegade 1	2630	Taastrup	01-10-2022	5.689	K/L	87%	99%	-
Spotorno Alle 2-10	2630	Taastrup	01-10-2022	8.606	K/L	41%	71%	-
Spotorno Alle 12	2630	Taastrup	01-10-2022	3.810	K/L	65%	94%	-
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	01-04-2011	310	D	100%	100%	100%
Egedal 1A-C	2690	Karlsunde	01-10-2011	1.537	B/K	100%	92%	100%
Metalgangen 9A-E	2690	Karlsunde	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%	97%	100%
Borupvang 5 C	2750	Ballerup	01-10-2022	4.675	K/L	84%	84%	-
Lautruphøj 1-3	2750	Ballerup	01-07-2022	11.657	K/P	60%	73%	-
Jernbanevej 6, st. og kl.	2800	Kgs. Lyngby	01-01-2015	1.248	K/P	100%	96%	100%
Gefionsvej 6-8	3400	Hillerød	01-10-2020	5.208	K/L	18%	98%	97%
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%	100%	96%
Rønnevangsallé 6	3400	Hillerød	01-10-2020	1.928	K/L	18%	100%	77%
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

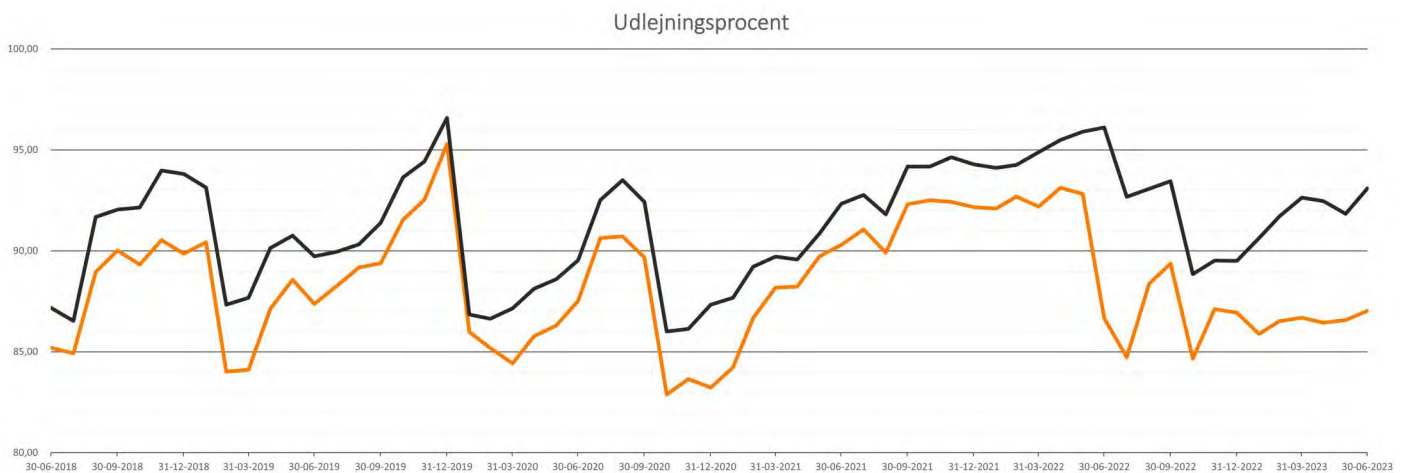
Udlejningsprocenten er et styringsværktøj for ledelsesmæssige beslutninger for koncernen. Der overvåges både udlejningsprocenten inkl. og ekskl. opsagte lejemål.

Grafen nedenfor viser udviklingen i udlejningsprocenten inkl. og ekskl. opsagte lejemål for perioden 30. juni 2018 til 30. juni 2023.

- Udlejningsprocent
- Udlejningsprocent inkl. opsagte lejemål

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

- 1. februar 2019: Køb af Naverland 1A og Smedeland 7, begge 2600 Glostrup
- 1. januar 2020: Køb af Herstedvang 10-14, 2620 Albertslund
- 1. oktober 2020: Køb af Gefionsvej 6-8, Huginsvej 1A-F, Roskildevej 10-12 og Rønnevangsalle 6, alle 3400 Hillerød
- 30. juni 2022: Største enkeltstående lejeropsigelse i koncernens historie
- 1. juli 2022: Køb af Lautruphøj 1-3, 2750 Ballerup
- 1. oktober 2022: Køb af Spotorno Alle 2-10, Spotorno Alle 12 og Telegade 1, alle 2630 Taastrup samt køb af Borupvang 5C, 2750 Ballerup.





Marielundvej 46, 2730 Herlev

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 2023 er ejendomsporteføljen optaget til et gennemsnitligt 1. års afkast på 6,92 % (6,48 % i 2021/22). Afkastsatsen er forskellig fra ejendom til ejendom, primært afhængig af ejendommens art, stand, beliggenhed og genudlejningsværdi.

Årets værdiregulering på 18,6 mio. kr. (129,6 mio. kr. i 2021/22) kan specificeres som følger:

- Nyerhvervelser -5,3 mio. kr (55,2 mio. kr. i 2021/22)
- Byggeretter -22,8 mio. kr. (20,0 mio. kr. i 2021/22)
- Porteføljeejendomme 46,7 mio. kr. (54,4 mio. kr. i 2021/22)

Nyerhvervelser omfatter ejendomme erhvervet inden for 2½ år fra balancedagen. Værdireguleringen for nyhvervelser svarer til en værdiforringelse på 1,8 % (værdistigning på 28,2 % i 2021/22).

Porteføljeejendomme omfatter ejendomme erhvervet mere end 2½ år før balancedagen. Værdireguleringen for porteføljeejendomme svarer til en værdistigning på 6,4 % (11,9 % i 2021/22).

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

En del af Koncernens strategi er at købe "halvtomme" erhvervsjendomme, på velbeliggende adresser i kommunerne omkring København (fra Køge til Hillerød), for via en fokuseret og offensiv udlejningsindsats at modernisere og udleje de ledige lejemål for derigennem at forøge den samlede værdi af Koncernens ejendomsportefølje. På trods af at 1. års afkast pr. 30. juni 2023 er løftet til 6,92% fra 6,48%, er dagsværdireguleringerne alligevel steget med 18,6 mio. kr., hvilket primært skyldes at det i regnskabsåret igen er lykkedes at forøge de samlede lejeindtægter på Koncernens ejendomsportefølje.

I et marked hvor der ikke vil være ændring i 1. års afkastkrav, vil Koncernen ikke have strategisk lykkedes, hvis dagsværdireguleringerne ikke er positive, da dette er en naturlig del af Koncernens strategi

Udviklingsejendomme

Koncernen ejer 4 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 35.000 etage m2 bolig. Derudover ejer koncernen Hovedvejen 206, 2600 Glostrup, hvor der forventes at kunne bygges ca. 4.000 etage m2 boliger. Der er på 3 af de 4 ejendomme indgået betingede købsaftaler, og der forventes endeligt salg i 2024/25.

Alle 4 ejendomme er i koncernregnskabet værdiansat med baggrund i driften med tillæg af en vurderet forskels byggeretsværdi når denne vurderes højere end den almindeligt kapitaliserede værdi med udgangspunkt i driften.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens ejendomme er forsigtigt optaget til dagsværdi. Ejendomsmarkedet for erhvervs- og beboelsejendomme er mærkbart forandret det seneste år, med stigende finansieringsomkostninger samt en usikkerhed på erhvervslejere, baseret på især den voldsomme inflation ovenpå en COVID19-krise som har ramt erhvervet forskelligt.

Det er ledelsens forventning, at den usikre tid langsomt fortager sig, som inflationen kommer under kontrol og deraf forventning om at renteniveauet også falder og finder et nyt og mere stabilt niveau end vi har set det seneste år. Samtidig er det ledelsens forventning at et nyt stabilt niveau både på den korte og lange rente vil ligge nået højere end vi har set den foregående årrække, hvor det i perioder har været muligt at låne penge til negativ rente. Disse ændringer forventer vi vil stabilisere et i forvejen stærkt ejendomsmarked.

Koncernledelsen er meget optaget af, de bevægelser der sker i den globale økonomi, som kan have effekt på fremtidige forbrugsmønstre, med afledt positiv eller negativ effekt på økonomien i dansk erhvervsliv og erhvervslivets evne til at betale leje m.m.

Nye investeringer

Koncernen har i regnskabsåret 2022/23 erhvervet 5 erhvervsjendomme. De 5 erhvervsjendomme på Spotorno Alle 2-10, Spotorno Alle 12 og Telegade 1, alle i 2630 Taastrup samt Borupvang 5C og Lautruphøj 1-3, begge i 2750 Ballerup, er alle erhvervet med henblik på at forbedre driften i dem. De 5 ejendomme som samlet udgør ca. 34.000 m2 havde en vægtet udlejningsprocent på ca. 63 %. Det er ledelsens forventning, at koncernen over tid kan drifte de erhvervede ejendomme markant bedre, med en højere udlejningsprocent. Pr. 30. juni 2023 er den vægtede udlejningsprocent for de 5 erhvervede ejendomme steget til ca. 80 %.



Lautruphøj 1-3, 2750 Ballerup

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 kraftige regnskyld, storme m.m.

Kraftige storme og regnskyl 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 december 2022 blev CSRD – direktivet om virksomheders bæredygtighedsrapportering – vedtaget i EU, hvilket stiller en række krav om bæredygtighedsrapportering til børsnoterede virksomheder, store virksomheder og visse finansielle virksomheder.

Trods at koncernen ikke er omfattet af de krav der er til bæredygtighedsrapportering, som koncernen ej heller følger, har koncernen siden 1. juli 2022 foretaget registrering af data til brug for måling af koncernens CO² emissioner, både med henblik på at skabe gennemsigtighed for interessenter, kunder og leverandører, men også for at kunne lave målsætninger om den miljøbelastning der er ved driften af koncernen.

Energimærker

I bestræbelserne på indirekte at påvirke koncernens og dennes lejeres klimaaftryk positivt, planlægger koncernen at have energioptimering til løbende vurdering og igangsætte hvor dette giver mening, både af hensyn til fremtidigt varmeforbrug og eksisterende bygningsmasses levetid og livscyklus. I forbindelse med den løbende vedligeholdelse af og opdatering af energimærker på koncernens ejendomsportefølje, vil dette ligeså vise en forbedring af ejendommenes energimærker.

I tabellen nedenfor ses fordeling af m2 ud fra energimærkning.

Energimærke	Andel af portefølje m2	
	2023 i %	2022 i %
A2010	0,8%	0,0%
B	2,6%	1,2%
C	74,3%	47,3%
D	21,1%	43,9%
E	0,3%	1,1%
F	0,0%	1,0%
G	0,1%	0,5%
Ikke kategoriseret	0,8%	5,0%

Måling af CO² emissioner

Siden 1. juli 2022 har koncernen registreret data til brug for måling af koncernens CO² emissioner på en række områder. I dette har koncernen registreringer for nedenstående områder der er omregnet til CO² emissioner, og fordelt i den praksis der følger af "GHG Protocol – Corporate Standard" fra World Business Council for Sustainable Development.

Scope 1	<ul style="list-style-type: none"> • Transport i koncernens egne biler • Transport i medarbejderes biler berettiget til kørselsgodtgørelse
Scope 2	<ul style="list-style-type: none"> • Varmeforbrug • Energiforbrug • Vandforbrug
Scope 3	<ul style="list-style-type: none"> • Renovation • Fragt fra leverandører • Bæredygtighedsinitiativer <ul style="list-style-type: none"> ◊ Solgt strøm fra ladestandere

I forbindelse med målingen af CO² emissioner er behæftet med en grad af skøn. I omregning af forbrugsoplysninger har vi anvendt miljødeklarationer og emissionsfaktorer offentliggjort af offentlige myndigheder, leverandører og forbrugsforeninger.

	Enhed	2022/23
Egne biler	ton CO2e	16
Kørselsgodtgørelse	ton CO2e	5
Scope 1 samlet	ton CO2e	21
Varmeforbrug	ton CO2e	385
Energiforbrug	ton CO2e	48
Vandforbrug	ton CO2e	1
Scope 2 samlet	ton CO2e	435
Renovation	ton CO2e	60
Fragt fra leverandører	ton CO2e	8
<u>Bæredygtighedsinitiativer</u>		
Ladestandere	ton CO2e	-3
Scope 3 samlet	ton CO2e	66
Samlede CO2e	ton CO2e	521
Gns. ejendomsportefølje	m2	129.738
CO2e pr. m2	kg CO2e	4,02
Vandforbrug	m3	18.336
Affald	kg	354.101
Energiforbrug	GJ	2.554
Vedvarende energiandel	%	81%

Det er første år koncernen indarbejder miljøfølelser i årsrapporten. Ledelsen har på baggrund af det seneste års arbejde med registrering af klimabelastning, påbegyndt dialog med relevante leverandører til bæredygtighedsinitiativer, der skal bidrage til at reducere koncernens samlede CO² aftryk.

Bæredygtighedsinitiativer og målsætninger om bæredygtighed

Koncernens strategiske mål er, at koncernen på lang sigt som minimum bliver CO² neutral. I denne langsigtede målsætning vil det kræve en række initiativer og investeringer der kan reducere de negative CO² emissioner fra drift af koncernens aktiviteter, men også en række initiativer der kan bidrage med positivt CO² aftryk.

På baggrund af koncernens arbejde med bæredygtighed i regnskabsåret, har ledelsen fastsat nedenstående målsætninger frem mod 30. juni 2026:

- 90% af koncernens energiforbrug skal stamme fra vedvarende energikilder (81 % i 2022/23)
- Reduktion af CO2e pr. m2 til 3,00 kg. (4,02 kg. CO2e pr. m2 i 2022/23)

Der er i regnskabsåret foretaget en testperiode med installation af ladestandere til elbiler på en af koncernens ejendomme, og på baggrund af dette er der nu indgået et bredt samarbejde med Spirii om opsætning af ladestandere på størstedelen af koncernens ejendomsportefølje. Dette samarbejde er indgået for at fremtidssikre koncernens ejendomme og for at være på forkant med vores nuværende og kommende kunders efterspørgsel, ligesom det er foretaget, for at fremme den grønne kørsel, og for at kunne tilbyde koncernens lejere fleksible ladeløsninger.

På baggrund af indgåede aftaler vil det ved udgangen af 3. kvartal 2023 være muligt at oplade elbiler på 66% af koncernens ejendomsportefølje. Det er ledelsens forventning at den reducerende klimaeffekt ved at fremme kørsel i elbiler i stedet for benzin- og dieselmotorer vil stige betydeligt i det kommende år når lademulighederne etableres og udrulles på størstedelen af ejendomsporteføljen.

Herudover er ledelsen i dialog med potentielle samarbejdspartnere til etablering af solcelleanlæg på visse af koncernens ejendomme. Det er ledelsens forventning at dette ligeså vil medføre en betydelig reduktion af koncernens samlede CO² aftryk i fremtiden.



FREMTIDEN

Fra venstre:

Emil Buch-Andersen og Simon Buch-Andersen

Strategi og mål

Koncernens strategiske mål har siden juni 2018 været at øge koncernens ejendomsportefølje, frem mod 2022/23, til ca. 1 mia. kr., og ca. 150.000 m².

Vi er stolte af at det er lykkedes at opnå en ejendomsportefølje til godt 1,1 mia. kr., dog fordelt på godt 131.000 m².

Koncernens strategiske mål for fremtiden er fortsat at øge koncernens ejendomsportefølje, med et fortsat stort fokus på at væksten skal ske med en sund og økonomisk bæredygtig finansieringsstruktur hvor vi ikke optager banklån, men alene finansieres via koncernens egne midler og realkredit finansiering både i ny erhvervede ejendomme men også i koncernens eksisterende ejendomsportefølje.

Henset til det aktuelle ejendoms- og lånemarked, har ledelsen besluttet ikke at fastsætte langsigtede måltal for vores strategiske vækst mål, men derimod afvente at inflation, renteniveau og afkastforventninger i markedet har fundet et stabilt niveau. Samtidig ser vi i fremtiden at der i større grad vil være fokus på bl.a. grønne investeringer med henblik på at kunne tilbyde eksisterende og nye lejere til koncernens ejendomsportefølje nogle attraktive bæredygtige løsninger i deres lejemål og samtidigt reducere koncernens klimaaftryk.

Forventninger til 2023/24

På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje og udlejningsprocent forventes et resultat før finansielle poster, dagsværdireguleringer og skat i niveauet 55 – 59 mio. kr. (53,5 mio. kr. i 2022/23), svarende til en vækst på ca. 3 – 10 %. Resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 33 – 37 mio. kr. (54,1 mio. kr. i 2022/23), svarende til en negativ vækst på ca. 31 – 39 %.

Forventningen om negativ vækst i koncernresultat før dagsværdireguleringer og skat skal ses i lyset af at de rentestigninger som har ramt koncernen gennem hele 2022/23 forventes at have fuld effekt i 2023/24, samtidig med at det er lykkedes i 2022/23 at realisere en ekstraordinær netto kursgevinst ved indfrielse og omlægning af koncernens finansiering på 14,3 mio. kr. som ikke forventes at ske i 2023/24.

Koncernens ejendomsportefølje er alene finansieret med realkreditlån med variable rente.



PÅTEGNINGER

Metalgangen 9 A-C-E, 2690 Karlslunde

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 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 2023, samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023.

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.

Taastrup den 9. september 2023

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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Rent Estate A/S koncern for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 revisors 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 afdekke 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 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, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse 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 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 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 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.

Hellerup den 9. september 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 77 12 31



Morten Jørgensen

Statsautoriseret revisor

mne32806



ÅRSREGNSKAB – KONCERN

Roskildevej 10-12, 3400 Hillerød

RESULTATOPGØRELSE – KONCERN

		2022/23	2021/22
	Note	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	1	85.976	60.888
Ejendommens driftsudgifter		-24.146	-18.882
Andre driftsindtægter		2	2.211
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	18.561	137.081
Andre eksterne omkostninger		-3.415	-2.852
Bruttofortjeneste		76.978	178.446
Personaleomkostninger	3	-4.397	-3.217
Andre driftsomkostninger		0	-9
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	7, 8	-539	-242
Driftsresultat		72.042	174.978
Andre finansielle indtægter	4	14.800	1.235
Andre finansielle omkostninger	5	-14.195	-4.262
Resultat før skat		72.647	171.951
Skat af årets resultat	6	-16.004	-37.824
Årets resultat		56.643	134.127

BALANCE – KONCERN

	Note	30. juni 2023 t.kr.	30. juni 2022 t.kr.
Anlægsaktiver			
<i>Immaterielle anlægsaktiver</i>			
Software		0	20
Immaterielle anlægsaktiver i alt	7	0	20
<i>Materielle anlægsaktiver</i>			
Investeringsejendomme		1.107.100	887.948
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		598	810
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	75.195
Materielle anlægsaktiver i alt	8	1.107.698	963.953
<i>Finansielle anlægsaktiver</i>			
Andre tilgodehavender		229	376
Finansielle anlægsaktiver i alt	9	229	376
Anlægsaktiver i alt		1.107.927	964.348
Omsætningsaktiver			
<i>Tilgodehavender</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.005	1.088
Andre tilgodehavender		736	641
Periodeafgrænsningsposter		126	154
Tilgodehavender i alt		2.867	1.883
Likvide beholdninger		34.157	19.486
Omsætningsaktiver i alt		37.024	21.369
Aktiver i alt		1.144.951	985.718

BALANCE – KONCERN

	Note	30. juni 2023 t.kr.	30. juni 2022 t.kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		20.000	20.000
Overført resultat		490.264	450.621
Foreslået udbytte for regnskabsåret		17.000	17.000
Egenkapital i alt	10	527.264	487.621
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	11	59.908	49.120
Hensatte forpligtelser i alt		59.908	49.120
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		491.157	322.755
Anden gæld		14.453	11.061
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12	505.610	333.816
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	12	16.140	13.105
Skyldigt sambeskatningsbidrag		5.215	11.877
Kreditinstitutter		0	70.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.601	697
Anden gæld	12	28.213	19.477
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		52.169	115.161
Gældsforpligtelser i alt		557.779	448.977
Passiver i alt		1.144.951	985.718
Øvrige noteoplysninger:			
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Koncernforhold og nærtstående parter	17		
Resultatdisponering	18		

PENGESTRØMSOPGØRELSE – KONCERN

Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Driftsresultat	72.042	174.978
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	539	243
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-18.561	-137.081
Ændringer i arbejdskapital	13.040	2.083
Pengestrømme vedrørende primær driftsaktiviteter	67.060	40.223
Modtagne finansielle indtægter	386	1.235
Betalte finansielle omkostninger	-14.107	-4.262
Refunderbart/betalt selskabsskat	-11.877	-846
Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter	41.462	36.350
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-330	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-161.391	-126.447
Salg af materielle anlægsaktiver	36.025	37.535
Køb af finansielle anlægsaktiver	-105	-150
Salg af finansielle anlægsaktiver	252	245
Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter	-125.549	-88.772
Afdrag på lån mv.	-20.163	-14.006
Indfrielse af lån mv.	-91.864	-54.860
Optagelse af lån mv.	297.790	66.110
Udbetalt udbytte	-17.000	-2.000
Ændring i koncernmellemværender	0	540
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter	168.763	-4.216
Ændring i likvider	84.676	-56.638
Likvide beholdninger primo	-50.519	6.119
Likvide beholdninger ultimo	34.157	-50.519

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
1 Omsætning		
Lejeindtægter fra boliger	5.233	2.874
Lejeindtægter fra BUCH BUSINESS CENTER	8.597	5.053
Lejeindtægter fra BUCH STORAGE	2.050	0
Lejeindtægter fra øvrige erhverslejemål	62.146	49.546
Lejeindtægter	78.026	57.473
Andre indtægter	7.950	3.415
Omsætning	85.976	60.888
Lejeindtægter		
Lejeindtægter fra eksisterende lejere	59.890	51.412
Lejeindtægter fra nye lejere	6.029	5.877
Lejeindtægter fra erhvervede lejere	12.107	184
Lejeindtægter	78.026	57.473
Andre indtægter		
Indtægter fra Lejer deltagelse i fordelingsregnskaber	5.119	3.415
Indtægter forbundet med Lejers ind- & fraflytning	2.120	0
Indtægter fra salg af strøm	20	0
Indtægter fra parkeringsfaciliteter	560	0
Øvrige indtægter	131	0
Andre indtægter	7.950	3.415
2 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	20.871	12.070
Årets værdiregulering til dagsværdi	18.561	129.576
Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse	-20.871	-4.565
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	18.561	137.081
3 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	8.226	6.628
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	511	380
Omkostninger flyttet til ejendommens driftsudgifter	-2.690	-2.566
Omkostninger overflyttet til andre eksterne omkostninger	-1.650	-1.225
Personaleomkostninger i alt	4.397	3.217
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	14	12
Ledelsesvederlag samlet for direktion og bestyrelse	2.709	2.092

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
4 Andre finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	195	0
Kursgevinst på tilgodehavender og gæld	14.413	1.093
Amortisering af låneomkostninger	2	16
Øvrige finansielle indtægter	190	126
Andre finansielle indtægter i alt	14.800	1.235
5 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	13.502	3.955
Kurstab på tilgodehavender og gæld	88	2
Amortisering af låneomkostninger	496	239
Øvrige finansielle omkostninger	109	66
Andre finansielle omkostninger i alt	14.195	4.262
6 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	5.215	11.877
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-147
Regulering af udskudt skat	10.788	26.094
Skat af årets resultat i alt	16.004	37.824
7 Immaterielle anlægsaktiver		
	Software	Immaterielle anlægsaktiver i alt
	t.kr.	t.kr.
Anskaffelsessum primo	119	119
Tilgang Software	330	330
Anskaffelsessum ultimo	449	449
Af- og nedskrivninger primo	-99	-99
Årets afskrivninger	-20	-20
Årets nedskrivninger	-330	-330
Af- og nedskrivninger ultimo	-449	-449
Regnskabsmæssig værdi	0	0

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

Note

8 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver t.kr.	Materielle anlægsaktiver i alt
Anskaffelsessum primo	497.028	1.368	75.195	573.591
Tilgange i årets løb	161.396	0	0	161.396
Overførsel	75.195	0	-75.195	0.
Afgang i forbindelse med afhændelse	-15.129	-160	0	-15.289
Anskaffelsessum ultimo	718.490	1.208	0	719.698
Dagsværdireguleringer primo	390.920	0	0	390.920
Årets dagsværdiregulering	18.561	0	0	18.561
Tilbageførsel i forbindelse med afhændelse	-20.871	0	0	-20.871
Dagsværdireguleringer ultimo	388.610	0	0	388.610
Af- og nedskrivninger primo	0	-558	0	-558
Årets afskrivninger	0	-189	0	-189
Tilbageførsel ved afhændelse	0	137	0	137
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-610	0	-610
Regnskabsmæssig værdi	1.107.100	598	0	1.107.698

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 2022/23, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2023/24.

Forskelsværdi for byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 50.124 t.kr. (72.852 t.kr. 30. juni 2022).

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

Note

8 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
Herstedvang 10-14	2620	Albertslund	København & Københavns omegn
Telegade 1	2630	Taastrup	København & Københavns omegn
Spotorno Alle 2-10	2630	Taastrup	København & Københavns omegn
Spotorno Alle 12	2630	Taastrup	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
Marielundvej 46A-E	2730	Herlev	København & Københavns omegn
Borupvang 5C	2750	Ballerup	København & Københavns omegn
Lautruphøj 1-3	2750	Ballerup	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	2023		2022	
		Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
København & Københavns omegn	Afkastkrav	4,00-4,25 %	6,25-7,50 %	3,50-3,75 %	6,00-7,50 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00-5,00 %	3,00 %	3,00-5,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	0,00-20,00 %	0,00 %	0,00-10,00 %
Nordsjælland	Afkastkrav	N/A	8,00 %	N/A	7,00 %
	Administration i % af lejen	N/A	3,00-5,00 %	N/A	3,00-5,00 %
	Strukturel tomgang	N/A	10,00 %	N/A	5,00-15,00 %
Østsjælland	Afkastkrav	4,25-5,00 %	7,25-8,00 %	4,00-4,50 %	7,00-7,50 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	0,00-10,00 %	0,00 %	0,00-5,00 %

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 1.041.371 t.kr., og ved et generelt fald i afkastkravet på 0,5 %point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 1.183.626 t.kr.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

Note

9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehaver t.kr.	Finansielle anlægsaktiver i alt t.kr.
Anskaffelsessum primo	376	376
Tilgange i årets løb	105	105
Overførsel til omsætningsaktiver	-107	-107
Afgange i årets løb	-145	-145
Anskaffelsessum ultimo	229	229
Regnskabsmæssig værdi	229	229

10 Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. juli 2022	20.000	450.621	17.000	487.621
Udbetalt udbytte	0	0	-17.000	-17.000
Resultatdisponering	0	39.643	17.000	56.643
Egenkapital 30. juni 2023	20.000	490.264	17.000	527.264

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Alle aktier har samme stemmerettigheder.

11 Udskudt skat

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Hensættelse til udskudt skat pr. 1. juli	49.120	23.026
Årets indregnede ændring af udskudt skat i resultatopgørelsen	10.788	26.094
Hensættelse til udskudt skat pr. 30. juni	59.908	49.120

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

Note

12 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:

	2023				2022			
	<1 år t.kr.	1 - 5 år t.kr.	> 5 år t.kr.	I alt t.kr.	<1 år t.kr.	1 - 5 år t.kr.	> 5 år t.kr.	I alt t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	16.140	88.777	402.380	507.297	13.105	62.798	259.957	335.860
Anden gæld	28.213	10.807	3.646	42.666	19.477	7.122	3.939	30.538
I alt	44.353	99.584	406.026	549.963	32.582	69.920	263.896	366.398

13 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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 507.297 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør i alt 1.107.100 t.kr.

Yderligere pantsætninger pr. 30. juni 2023 kan specificeres som nedenstående:

Adresse	Post nr.	By	Panttype	Kreditor	Nominal værdi (t.kr.)
Gl. Køge Landevej 135	2500	Valby	Ejerpantebrev	Jyske Bank	13.300
Gl. Køge Landevej 135	2500	Valby	Afgiftspantebrev	Rent Estate II ApS	21.045
Naverland 1A	2600	Glostrup	Ejerpantebrev	Nykredit	3.500
Naverland 1A	2600	Glostrup	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	17.516
Smedeland 7	2600	Glostrup	Ejerpantebrev	Jyske Bank	2.000
Smedeland 7	2600	Glostrup	Afgiftspantebrev	Smedeland 7 ApS	7.320
Smedeland 26	2600	Glostrup	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	27.010
Spotorno Alle 2-12	2630	Taastrup	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	46.837
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	Ejerpantebrev	Nykredit	500
Egedal 1	2690	Karlsunde	Ejerpantebrev	Nykredit	5.295
Metalgangen 9A	2690	Karlsunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.500
Metalgangen 9A	2690	Karlsunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate A/S	3.723
Metalgangen 9C	2690	Karlsunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.000
Metalgangen 9C	2690	Karlsunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate A/S	3.877
Metalgangen 9E	2690	Karlsunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate A/S	3.343
Metalgangen 9 A-C-E	2690	Karlsunde	Anden hæftelse	Ukendt	74
Jernbane Alle 79	2720	Vanløse	Anden hæftelse	Ukendt	3
Marielundvej 46	2730	Herlev	Ejerpantebrev	Nykredit	11.114

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

Note

14 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	Nominal værdi
Borupvang 5C st. + kld	2750	Ballerup	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	16.884
Borupvang 5C st + kld	2750	Ballerup	Anden hæftelse	Ejerforening	50
Lautruphøj 1-3	2750	Ballerup	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	68.910
Jernbanevej 6	2800	Kgs. Lyngby	Ejerpantebrev	Jyske Kredit	17.400
Jernbanevej 6	2800	Kgs. Lyngby	Afgiftspantebrev	Rent Estate A/S	9.854
Jernbanevej 6 st + kld	2800	Kgs. Lyngby	Anden hæftelse	Ejerforeningen	242
Gefionsvej 6-8	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	93.000
Huginsvej 1 A-F	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	19.502
Roskildevej 10-12	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	94.302
Rønnevangsalle 6	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	28.000
Vestergade 19A	4600	Køge	Afgiftspantebrev	Rent Estate A/S	8.861

15 Ændringer i arbejdskapitalen

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Tilgodehavender primo	1.883	12.082
Tilgodehavender ultimo	-2.867	-1.883
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag primo	0	-1.117
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag ultimo	0	0
Udskudte skatteaktiver primo	0	-8.132
Udskudte skatteaktiver ultimo	0	0
Leverandørgæld primo	-697	-1.331
Leverandørgæld ultimo	2.601	697
Anden gæld primo	-30.538	-29.440
Anden gæld ultimo	42.666	30.538
Øvrige reguleringer	-8	0
Ændringer i arbejdskapitalen i alt	13.040	2.083

16 Likviditet

Likvide beholdninger	34.157	19.486
Gæld til kreditinstitutter	0	-70.005
Samlet likviditet	34.157	-50.519
Uudnyttet trækingsretter	7.800	9.300

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

Note

17 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.

18 Resultatdisponering

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	17.000	17.000
Overført resultat	39.643	117.127
Årets resultat	56.643	134.127

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – KONCERN

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2022/23 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 2022/23 er aflagt i t.kr.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis for klassifikation af omsætning er i regnskabsåret ændret. Lejers dækning af visse udgifter i drifts- og varmeregnskaber indregnes som indtægter under nettoomsætningen. Tidligere er dette modregnet i omkostningsarten det dækker, henholdsvis ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger. Lejers dækning af udgifter i drifts- og varmeregnskabet, der indregnes som indtægter omfatter udgifter til fordelingsposter som ikke er eksternt leveret.

Ændringen betyder at sammenligningstallene er ændret for omsætning med 3.415 t.kr., for ejendommens driftsudgifter med -2.849 t.kr., og for andre eksterne omkostninger med -566 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 udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode, med udgangspunkt i driftsresultat.

Opgørelsen viser regnskabsårets pengestrømme opdelt i driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, og viser desuden forskydningen i likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Likvide beholdninger defineres som kassebeholdninger og bankindeståender fratrukket kortfristet gæld til kreditinstitutter i form af driftskreditter samt lignende gæld, der forfalder på anfordring, og som indgår i virksomhedens løbende likviditetsstyring.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Hoved- og nøgletal

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

Nøgletallene defineres således:

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – KONCERN

Miljødata

En del af miljødata omfatter CO₂e-udledning. Rapporteringsmæssigt opdeles udledningerne i grupper (Scopes) afhængigt af kilden til udledning:

Scope 1: Direkte emissioner

Scope 2: Emissioner hos forsyningselskaber

Scope 3: Øvrige indirekte emissioner

Scope 1: Direkte emissioner

Direkte emissioner, der stammer fra koncernens egen forbrænding af brændsler og materialer. Emissioner måles i ton CO₂e og omfatter al kørsel som er omfattet af de skattemæssige regler for kørselsgodtgørelse, alt firmakørsel i firmabiler.

Antal kørselsgodtgørelsesberettigede kilometer i køretøjer bliver omregnet med en standard CO₂e-udledning pr. kørt km i en bilens type med anvendelse af Energistyrelsens emissionsfaktorer.

Kørsel i firmabiler bliver omregnet for brændstofforbrug omregnet med en standard CO₂e-udledning pr. liter benzin eller diesel forbrændt eller kWh forbrugt.

Scope 2: Emissioner for forsyningselskaber

Ved opgørelse af scope 2 CO₂e-udledning anvendes miljødeklarationer fra Energinet, Fjernvarme Netværk, Hillerød Fjernvarme og HOFOR til at omregne elektricitet, fjernvarme og vandforbrug til CO₂e-udledning. Den vedvarende energiandel udgør summen af vedvarende energi, som fremgår af miljødeklarationer fra Energinet samt produceret energi fra bæredygtighedsinitiativer.

Scope 3: Øvrige indirekte emissioner

Oplysning om scope 3 CO₂e-udledning er et supplement til nøgletalsvejledning fra FSR, Nasdaq og Finansforeningen. Det er ikke alle kategorier koncernen oplyser, enten fordi datagrundlaget har været mangelfuldt, eller fordi underkategorien ikke er relevant at oplyse om i forhold til koncernens aktiviteter.

Koncernen oplyser om CO₂e-udledningen for Renovation, Fragt fra leverandører og koncernens investeringer i bæredygtighedsinitiativer.

Renovation bliver omregnet med en standard CO₂e-udledning pr. kg. af de enkelte affaldstyper, herunder taget højde for affaldssortering og genbrug, herunder de positive effekter der opnås ved genbrug af de enkelte typer af affald. Vægt af renovationen er primært modtaget fra koncernens renovationsleverandører. Sekundært er koncernens egne kørsler til genbrugsstationen er vægt skønnet af de enkelte affaldstyper der er sorteret på genbrugsstationen.

Antal kilometer i fra leverandørers registrerede adresse hos Erhvervsstyrelsen til den pågældende adresse der er leveret varer og serviceydelser til bliver omregnet med en standard CO₂e-udledning pr. kørt km i en køretøjets type med anvendelse af Energistyrelsens emissionsfaktorer.

Bæredygtighedsinitiativer

Strøm solgt fra ladestandere omregnes til en positiv CO₂e-reduktion ved den alternative udledning ved det mildest udledende køretøj i henhold til Energistyrelsens emissionsfaktorer.



ÅRSREGNSKAB – MODERSELSKAB

Egedal 1 A-C, 2690 Karlslunde

RESULTATOPGØRELSE – MODERSELSKAB

		2022/23	2021/22
	Note	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning		11.026	11.634
Ejendommens driftsudgifter		-2.258	-1.061
Andre driftsindtægter		2	54
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-5.610	30.195
Andre eksterne omkostninger		-1.366	-1.676
Bruttofortjeneste		1.794	39.146
Personaleomkostninger	2	-2.777	-2.049
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6, 7	-539	-242
Driftsresultat		-1.522	36.855
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	54.913	105.772
Andre finansielle indtægter	3	6.091	1.325
Andre finansielle omkostninger	4	-2.322	-1.835
Resultat før skat		57.159	142.117
Skat af årets resultat	5	-516	-7.990
Årets resultat		56.643	134.127

BALANCE – MODERSELSKAB

		30. juni 2023	30. juni 2022
	Note	t.kr.	t.kr.
<u>Anlægsaktiver</u>			
<i>Immaterielle anlægsaktiver</i>			
Software		0	20
<i>Immaterielle anlægsaktiver i alt</i>	6	0	20
<i>Materielle anlægsaktiver</i>			
Investeringsejendomme		119.490	161.100
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		598	810
<i>Materielle anlægsaktiver i alt</i>	7	120.088	161.910
<i>Finansielle anlægsaktiver</i>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		443.327	388.414
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.136	104.142
Andre tilgodehavender		251	228
<i>Finansielle anlægsaktiver i alt</i>	8	473.714	492.784
Anlægsaktiver i alt		593.802	654.714
<u>Omsætningsaktiver</u>			
<i>Tilgodehavender</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		259	404
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3	0
Andre tilgodehavender		205	80
Periodeafgrænsningsposter		80	117
<i>Tilgodehavender i alt</i>		547	601
Likvide beholdninger		25.700	5.929
Omsætningsaktiver i alt		26.247	6.530
Aktiver i alt		620.049	661.244

BALANCE – MODERSELSKAB

	Note	30. juni 2023 t.kr.	30. juni 2022 t.kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		20.000	20.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		423.690	368.777
Overført resultat		66.574	81.844
Foreslået udbytte for regnskabsåret		17.000	17.000
Egenkapital i alt	9	527.264	487.621
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		13.912	14.865
Hensatte forpligtelser i alt		13.912	14.865
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		70.192	65.842
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.400
Anden gæld		980	1.297
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	71.172	71.539
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	1.859	2.309
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.469	10.524
Kreditinstitutter		0	70.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser		271	125
Anden gæld	10	4.102	4.256
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.701	87.219
Gældsforpligtelser i alt		78.873	158.758
Passiver i alt		620.049	661.244
Øvrige noteoplysninger:			
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Ejerforhold	13		
Resultatdisponering	14		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – MODERSELSKAB

Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	20.871	12.070
Årets værdiregulering til dagsværdi	-5.610	22.690
Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse	-20.871	-4.565
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-5.610	30.195
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	8.225	6.628
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	511	380
Omkostninger flyttet til ejendommens driftsudgifter	-2.690	-2.566
Omkostninger flyttet til andre eksterne omkostninger	-3.269	-2.393
Personaleomkostninger i alt	2.777	2.049
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	14	12
Ledelsesvederlag samlet for direktion og bestyrelse	2.709	2.092
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metoden.		
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	993	184
Andre renteindtægter	90	0
Kursgevinst på tilgodehavendet og gæld	4.992	1.093
Amortisering af låneomkostninger	2	16
Øvrige finansielle indtægter	14	32
Andre finansielle indtægter i alt	6.091	1.325
4 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	2.137	1.751
Kurstab på tilgodehavender og gæld	35	0
Amortisering af låneomkostninger	116	52
Øvrige finansielle omkostninger	34	32
Andre finansielle omkostninger i alt	2.322	1.835
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	1.469	10.524
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-147
Regulering af udskudt skat	-953	-2.387
Skat af årets resultat i alt	516	7.990

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – MODERSELSKAB

Note

6 Immaterielle anlægsaktiver

	Software t.kr.	Immaterielle anlægsaktiver i alt t.kr.
Anskaffelsessum primo	119	119
Tilgang Software	330	330
Anskaffelsessum ultimo	449	449
Af- og nedskrivninger primo	-99	-99
Årets afskrivninger	-20	-20
Årets nedskrivninger	-330	-330
Af- og nedskrivninger ultimo	-449	-449
Regnskabsmæssig værdi	0	0

7 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle anlægsaktiver i alt t.kr.
Anskaffelsessum primo	85.832	1.368	87.200
Afgang i forbindelse med afhændelse	-15.129	-160	-15.289
Anskaffelsessum ultimo	70.703	1.208	71.911
Dagsværdireguleringer primo	75.268	0	75.268
Årets dagsværdiregulering	-5.610	0	-5.610
Tilbageførsel i forbindelse med afhændelse	-20.871	0	-20.871
Dagsværdireguleringer ultimo	48.787	0	48.787
Af- og nedskrivninger primo	0	-558	-558
Årets afskrivninger	0	-189	-189
Tilbageførsel ved afhændelse	0	137	137
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-610	-160
Regnskabsmæssig værdi	119.490	598	120.088

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – MODERSELSKAB

Note

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 2022/23, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2023/24.

Forskelsværdi for byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 0 t.kr. (7.822 t.kr. 30. juni 2022).

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
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	2023		2022	
		Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
København & Københavns omegn	Afkastkrav	4,25 %	7,50 %	3,75 %	7,00 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	10,00 %	0,00 %	2,50-10,00 %
Østsjælland	Afkastkrav	4,75-5,00 %	7,25-8,00 %	4,00-4,50 %	7,00-7,50 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	0,00-10,00 %	0,00 %	0,00-5,00 %

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 110.466 t.kr., og ved et generelt fald i afkastkravet på 0,5 %point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 130.303 t.kr.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – MODERSELSKAB

Note

8 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder t.kr.	Andre tilgodehavender t.kr.	Finansielle anlægs- aktiver i alt
Anskaffelsessum primo	19.637	104.142	228	124.007
Tilgange i årets løb	0	993	23	1.016
Afgange i årets løb	0	-74.999	0	-74.999
Anskaffelsessum ultimo	19.637	30.136	251	50.024
Værdiregulering primo	368.777	0	0	368.777
Årets resultat efter skat	54.913	0	0	54.913
Værdiregulering ultimo	423.690	0	0	423.690
Regnskabsmæssig værdi	443.327	30.136	251	473.714

	Hjemsted	Stemme-/ ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
Rent Estate II ApS	Albertslund, Danmark	100 %	87.607	15.861
Hovedvejen 206 ApS	Albertslund, Danmark	100 %	9.499	-6.673
Rent Estate IV ApS	Albertslund, Danmark	100 %	346.221	45.725
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt			443.327	54.913

9 Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. juli 2022	20.000	368.777	81.844	17.000	487.621
Udbetalt udbytte	0	0	0	-17.000	-17.000
Resultatdisponering	0	54.913	-15.270	17.000	56.643
Egenkapital 30. juni 2023	20.000	423.690	66.574	17.000	527.264

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:

	2023				2022			
	< 1 år t.kr.	1 - 5 år t.kr.	> 5 år t.kr.	I alt t.kr.	< 1 år t.kr.	1 - 5 år t.kr.	> 5 år t.kr.	I alt t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.859	11.108	59.084	72.051	2.309	17.393	48.449	68.151
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	0	0	0	4.400	0	0
Anden gæld	4.102	622	358	5.082	4.256	1.166	131	5.553
I alt	5.961	11.730	59.442	77.133	6.565	22.959	48.580	78.104

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 72.051 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør i alt 119.490 t.kr.

Yderligere pantsætninger pr. 30. juni 2023 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	5.295
Metalgangen 9A	2690	Karlsunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.500
Metalgangen 9A	2690	Karlsunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate	3.723
Metalgangen 9C	2690	Karlsunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.000
Metalgangen 9C	2690	Karlsunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate	3.877
Metalgangen 9E	2690	Karlsunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate	3.343
Metalgangen 9 A+C+E	2690	Karlsunde	Anden hæftelse	Ukendt	74
Jernbane Alle 79	2720	Vanløse	Anden hæftelse	Ukendt	3
Vestergade 19A	4600	Køge	Afgiftspantebrev	Rent Estate	8.861

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – MODERSELSKAB

Note

13 Ejerforhold

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

Rent Estate Holding ApS, Spotorno Alle 12, 1.th. 2630 Taastrup

14 Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	17.000	17.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	54.913	105.522
Overført resultat	-15.270	11.605
Årets resultat	56.643	134.127

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – MODERSELSKAB

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i t.kr.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis for klassifikation af omsætning er i regnskabsåret ændret. Lejers dækning af visse udgifter i drifts- og varmeregnskaber indregnes som indtægter under nettoomsætningen. Tidligere er dette modregnet i omkostningsarten det dækker, henholdsvis ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger. Lejers dækning af udgifter i drifts- og varmeregnskabet, der indregnes som indtægter omfatter udgifter til fordelingsposter som ikke er eksternt leveret.

Ændringen betyder at sammenligningstallene er ændret for omsætning med 450 t.kr., for ejendommens driftsudgifter med -288 t.kr., og for andre eksterne omkostninger med -162 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.

Nettoomsætning omfatter tillige andre indtægter som følger af drift og udlejning af investeringsejendomme.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – MODERSELSKAB

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.

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 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 – MODERSELSKAB

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.

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 eventuel forpligtelser

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 forhold 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.