

Rent Estate Holding ApS

Marielundvej 46D, 1. tv.
2730 Herlev

CVR-nr. 35 14 46 33

Årsrapport for 2017/18 7. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 8. september 2018

Dirigent


Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskabet for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018	
Resultatopgørelse for 2017/18	8
Balance pr. 30. juni 2018	9
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Rent Estate Holding ApS for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Det er min opfattelse at åregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, 8. september 2018

Direktion:


Frank Buch-Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rent Estate Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rent Estate Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

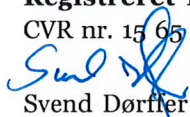
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herlev, 8. september 2018

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor

mne2630

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Rent Estate Holding ApS
Marielundvej 46D, 1. tv.
2730 Herlev

CVR nr.: 35 14 46 33
Stiftet: 18. marts 2013
Hjemsted: Herlev
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion:

Frank Buch-Andersen

Revisor:

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Smedeholm 13 C, 1 tv, 2730 Herlev
CVR nr. 15 65 97 77

Ledelsesberetningen

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i og besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 51.217 mod t.kr. 20.778 i 2016/17.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Resultatopgørelse for 2017/18

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		52.350.345	20.777.526
Andre finansielle omkostninger	2	-1.133.716	0
Resultat før skat		51.216.629	20.777.526
Skat af årets resultat	3	241.891	0
Årets resultat		51.458.520	20.777.526

Forslag til resultat disponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.350.345	20.537.526
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		23.108.175	-1.760.000
I alt disponering		51.458.520	20.777.526

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		126.287.951	60.464.852
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	126.287.951	60.464.852
Anlægsaktiver i alt		126.287.951	60.464.852
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	637.170
Udskudt skatteaktiv		188.189	0
Sambeskatningsbidrag		53.702	0
Tilgodehavender i alt		241.891	637.170
Omsætningsaktiver i alt		241.891	637.170
Aktiver i alt		126.529.842	61.102.022

Balance pr. 30. juni 2018

Passiver	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		72.016.584	45.309.699
Overført resultat		13.509.011	13.712.323
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	5	87.605.595	61.102.022
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.924.247	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	38.924.247	0
Gældsforpligtelser i alt		38.924.247	0
Passiver i alt		126.529.842	61.102.022
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7		
Ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.		
1 Personaleforhold				
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Andre finansielle omkostninger				
Renter til tilknyttede virksomheder	<u>1.133.716</u>	<u>0</u>		
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>1.133.716</u>	<u>0</u>		
3 Skat af årets resultat				
Aktuelt sambeskatningsbidrag	<u>-53.702</u>	<u>0</u>		
Regulering af udskudt skat	<u>-188.189</u>	<u>0</u>		
Skat af årets resultat i alt	<u>-241.891</u>	<u>0</u>		
4 Finansielle anlægsaktiver		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.		
Anskaffelsessum, primo		15.155.153		
Tilgang i årets løb		<u>39.116.214</u>		
Anskaffelsessum, ultimo		<u>54.271.367</u>		
Værdiregulering, primo		45.309.699		
Egenkapitalsbevægelser		356.540		
Årets resultat efter skat		52.350.345		
Modtaget udbytte		<u>-26.000.000</u>		
Værdiregulering, ultimo		<u>72.016.584</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>126.287.951</u>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:				
Navn	Hjemsted	Stemme- /ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rent Estate A/S	Herlev, DK	100%	<u>126.287.951</u>	<u>52.350.345</u>
			<u>126.287.951</u>	<u>52.350.345</u>

Noter til årsregnskabet

	Selskabs- kapital kr.	Reserve for netto-opskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
5 Egenkapital					
Egenkapital 1. juli 2017	80.000	45.309.699	13.712.323	2.000.000	61.102.022
Køb af egne anparter	0	0	-38.427.701	0	-38.427.701
Salg af egne anparter	0	0	15.116.214	0	15.116.214
Egenkapitals- bevægelser	0	356.540	0	0	356.540
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	26.350.345	23.108.175	2.000.000	51.458.520
30. juni 2018	80.000	72.016.584	13.509.011	2.000.000	87.605.595

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Selskabet har i året købt, solgt og annulleret egne kapitalandele, hvorved selskabet ultimo regnskabsåret ikke ejer nogle egne kapitalandele.

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

6 Langfristede gældforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2018 kr.	2017 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	38.924.247	0
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	38.924.247	0
Inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	38.924.247	0

Noter til årsregnskabet

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

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

8 Ejerforhold

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

EM SI A/S, Marielundvej 46D, 1. tv., 2730 Herlev
EMBA Invest ApS, Ahornvej 18A, 2690 Karlslunde
Amora ApS, Marielundvej 46D, 1. tv., 2730 Herlev

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate Holding ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelt bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

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

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 administrationselskab 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

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 koncernterter fortjenester og tab.

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

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende skat

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

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

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

Udskudt skat

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

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

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

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser som omfatter gæld til tilknyttede selskaber samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.