

Rent Estate Holding ApS

**Marielundvej 46D, 1. tv.
2730 Herlev**

CVR-nr. 35 14 46 33

Årsrapport for 2018/19 8. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. september 2019

Dirigent



Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskabet for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019	
Resultatopgørelse for 2018/19	8
Balance pr. 30. juni 2019	9
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Rent Estate Holding ApS for regnskabsåret 2018/19.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, 14. september 2019

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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 til at modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Herlev, 14. september 2019

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor FSR

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. 64.985 mod t.kr. 51.217 i 2017/18.

Årets resultat før skatteeffekt er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af datterselskabernes investeringsejendomme med 57,2 mio. kr. mod 31,3 mio. kr. i 2017/18.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et positivt resultat i indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		66.148.739	52.350.345
Andre finansielle omkostninger	2	-1.165.085	-1.133.716
Resultat før skat		64.983.654	51.216.629
Skat af årets resultat	3	263.845	241.891
Årets resultat		65.247.499	51.458.520

Forslag til resultat disponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	64.148.739	26.350.345
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	-901.240	23.108.175
I alt disponering	65.247.499	51.458.520

Balance pr. 30. juni 2019

Aktiver	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		190.739.142	126.287.951
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	190.739.142	126.287.951
Anlægsaktiver i alt		190.739.142	126.287.951
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		118.837	188.189
Sambeskatningsbidrag		333.197	53.702
Tilgodehavender i alt		452.034	241.891
Omsætningsaktiver i alt		452.034	241.891
Aktiver i alt		191.191.176	126.529.842

Balance pr. 30. juni 2019

Passiver	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		136.467.775	72.016.584
Overført resultat		12.607.771	13.509.011
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital i alt	5	<u>151.155.546</u>	<u>87.605.595</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>40.035.630</u>	<u>38.924.247</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	40.035.630	38.924.247
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Gældsforpligtelser i alt		<u>40.035.630</u>	<u>38.924.247</u>
Passiver i alt		<u>191.191.176</u>	<u>126.529.842</u>
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7		
Ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
1 Personaleforhold		
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	<u>1.165.085</u>	<u>1.133.716</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>1.165.085</u>	<u>1.133.716</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-333.197	-53.702
Regulering af udskudt skat	<u>69.352</u>	<u>-188.189</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-263.845</u>	<u>-241.891</u>
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
4 Finansielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo		<u>54.271.367</u>
Anskaffelsessum, ultimo		<u>54.271.367</u>
Værdiregulering, primo		72.016.584
Egenkapitalsbevægelser		302.452
Årets resultat efter skat		66.148.739
Modtaget udbytte		<u>-2.000.000</u>
Værdiregulering, ultimo		<u>136.467.775</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>190.739.142</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- /ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Rent Estate A/S	Herlev, DK	100%	<u>190.739.142</u>	<u>66.148.739</u>
			<u>190.739.142</u>	<u>66.148.739</u>

Noter til årsregnskabet

	Selskabs- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
5 Egenkapital					
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	72.016.584	13.509.011	2.000.000	87.605.595
Egenkapitals- bevægelser	0	302.452	0	0	302.452
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	64.148.739	-901.240	2.000.000	65.247.499
Egenkapital 30. juni 2019	80.000	136.467.775	12.607.771	2.000.000	151.155.546

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2019	2018
	kr.	kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	40.035.630	38.924.247
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	40.035.630	38.924.247
Inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	40.035.630	38.924.247

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 2018/19 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 2018/19 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.

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.

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 koncerinterne fortjenester og tab.

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

Tilgodehavender

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

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende skat

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

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

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

Udskudt skat

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

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

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

Gældsforpligtelser

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