

Rent Estate II ApS

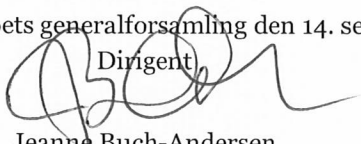
Marielundvej 46D, 1. tv.
2730 Herlev

CVR-nr. 36 08 50 10

Årsrapport for 2018/19 5. 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 | 16 |

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

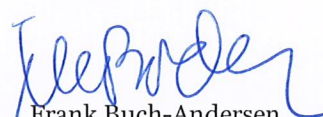
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019.

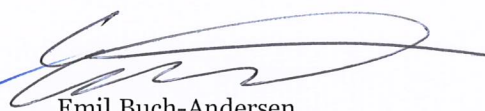
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, 14. september 2019

Direktion:


Frank Buch-Andersen
Administrerende direktør


Emil Buch-Andersen
Økonomi direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rent Estate II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rent Estate II 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 enter 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 II ApS
Marielundvej 46D, 1. tv.
2730 Herlev

CVR nr.: 36 08 50 10
Stiftet: 9. september 2014
Hjemsted: Herlev
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion:

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

Bankforbindelse:

Jyske Bank

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 udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat og værdireguleringer på t.kr. 6.749 mod t.kr. 4.746 i 2017/18.

Årets resultat er positivt påvirket af indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder med t.kr. 1.939 mod t.kr. 0 i 2017/18.

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 2018/19

| | Note | 2018/19 | 2017/18 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Nettoomsætning | | 7.511.868 | 7.223.404 |
| Ejendommens driftsudgifter | | -919.021 | -1.098.283 |
| Andre driftsindtægter | | 1.500 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1 | 1.710.000 | 1.470.000 |
| Bruttofortjeneste | | 8.304.347 | 7.595.121 |
| Personaleomkostninger | 2 | -205.343 | -220.676 |
| Driftsresultat | | 8.099.004 | 7.374.445 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 1.939.161 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 90.307 | 413.823 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | -1.669.064 | -1.572.365 |
| Resultat før skat | | 8.459.408 | 6.215.903 |
| Skat af årets resultat | 5 | -1.434.819 | -1.367.499 |
| Årets resultat | | 7.024.589 | 4.848.404 |

Forslag til resultat disponering

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 1.939.161 | 0 |
| Overført resultat | | 5.085.428 | 4.848.404 |
| I alt disponering | | 7.024.589 | 4.848.404 |

Balance pr. 30. juni 2019

| Aktiver | Note | 2019 | 2018 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 99.390.000 | 97.680.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 6 | 99.390.000 | 97.680.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 4.939.161 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 67.374 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 7 | 5.006.535 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | | 104.396.535 | 97.680.000 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 137.029 | 7.536 |
| Andre tilgodehavender | | 90.230 | 102.529 |
| Tilgodehavender i alt | | 227.259 | 110.065 |
| Likvide beholdninger | | 8.620 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 235.879 | 110.065 |
| Aktiver i alt | | 104.632.414 | 97.790.065 |

Balance pr. 30. juni 2019

| Passiver | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Egenkapital | | | |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 1.939.161 | 0 |
| Overført resultat | | 22.181.181 | 17.095.753 |
| Egenkapital i alt | 8 | 24.170.342 | 17.145.753 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelser til udskudt skat | | 4.731.617 | 3.784.418 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 4.731.617 | 3.784.418 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 63.118.753 | 65.549.219 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 6.500.000 | 4.200.000 |
| Anden gæld | | 2.076.981 | 1.657.556 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 9 | 71.695.734 | 71.406.775 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 9 | 2.356.414 | 2.317.884 |
| Sambeskatningsbidrag | | 487.620 | 399.693 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 1.262.178 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 104.599 | 3.644 |
| Anden gæld | 9 | 1.086.088 | 1.469.720 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.034.721 | 5.453.119 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 75.730.455 | 76.859.894 |
| Passiver i alt | | 104.632.414 | 97.790.065 |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |
| Ejerforhold | 12 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Årets værdiregulering til dagsværdi | 1.710.000 | 1.470.000 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt | <u>1.710.000</u> | <u>1.470.000</u> |
| | | |
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Løn, gager og honorarer | 204.865 | 218.160 |
| Sociale bidrag og andre personaleomkostninger | 478 | 2.516 |
| Personaleomkostninger i alt | <u>205.343</u> | <u>220.676</u> |
| | | |
| Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode, med tillæg af direktionsmedlemmer som ikke indgår med minimum 1 ved beregning efter ATP-metoden. | | |
| | | |
| 3 Andre finansielle indtægter | | |
| Andre renteindtægter | 0 | 0 |
| Amortisering af låneomkostninger | 79.734 | 413.823 |
| Andre finansielle indtægter | 10.573 | 0 |
| Andre finansielle indtægter i alt | <u>90.307</u> | <u>413.823</u> |
| | | |
| 4 Andre finansielle omkostninger | | |
| Renter til tilknyttede virksomheder | 160.486 | 126.000 |
| Andre renteudgifter | 1.493.806 | 1.077.324 |
| Kurstab på tilgodehavender og gæld | 0 | 362.180 |
| Amortisering af låneomkostninger | 5.682 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 9.090 | 6.861 |
| Andre finansielle omkostninger i alt | <u>1.669.064</u> | <u>1.572.365</u> |
| | | |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Aktuelt sambeskatningsbidrag | 487.620 | 399.693 |
| Regulering af udskudt skat | 947.199 | 967.806 |
| Skat af årets resultat i alt | <u>1.434.819</u> | <u>1.367.499</u> |

Noter til årsregnskabet

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| | kr. |
| 6 Materielle anlægsaktiver | |
| Anskaffelsessum, primo | 90.697.845 |
| Anskaffelsessum, ultimo | 90.697.845 |
| Værdiregulering til dagsværdi, primo | 6.982.155 |
| Årets værdiregulering til dagsværdi | 1.710.000 |
| Værdiregulering til dagsværdi, ultimo | 8.692.155 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 99.390.000 |

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2018/19, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2019/20.

Selskabets ejendomme er beliggende i henholdsvis 2500 Valby og 2800 Kgs. Lyngby, der er tale om centralt beliggende ejendomme.

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

| | |
|-----------------------------|---------------|
| 2019 | Erhverv |
| Afkastkrav | 6,00 - 6,50 % |
| Administration i % af lejen | 3,00 % |
| Strukturel tomgang | 0,00 % |
| 2018 | Erhverv |
| Afkastkrav | 5,50 - 6,25 % |
| Administration i % af lejen | 3,00 % |
| Strukturel tomgang | 0,00 - 5,00 % |

Ejendomme kategoriseret som liggende i København og Københavns omegn omfatter ejendomme beliggende i 2500 Valby og 2800 Kgs. Lyngby.

Noter til årsregnskabet

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. | Andre tilgodehavender kr. |
|-------------------------------------|---|---------------------------------|
| 7 Finansielle anlægsaktiver | | |
| Anskaffelsessum, primo | 0 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 3.000.000 | 67.374 |
| Anskaffelsessum, ultimo | 3.000.000 | 67.374 |
| Værdiregulering, primo | 0 | 0 |
| Årets resultat efter skat | 1.939.161 | 0 |
| Værdiregulering, ultimo | 1.939.161 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 4.939.161 | 67.374 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

| Navn | Hjemsted | Stemme- /ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--------------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------------|---------------------|
| Smedeland 7 ApS | Herlev, DK | 100% | 4.939.161 | 1.939.161 |
| | | | 4.939.161 | 1.939.161 |
| | <u>Selskabskapital</u> kr. | <u>Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode</u> kr. | <u>Overført resultat</u> kr. | <u>I alt</u> kr. |
| 8 Egenkapital | | | | |
| Egenkapital 1. juli 2018 | 50.000 | 0 | 17.095.753 | 17.145.753 |
| Årets resultat | 0 | 1.939.161 | 5.085.428 | 7.024.589 |
| Egenkapital 30. juni 2019 | 50.000 | 1.939.161 | 22.181.181 | 24.170.342 |

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelse.
Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter til årsregnskabet

9 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:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 53.391.524 | 55.919.768 |
| Mellem 1 og 5 år | 9.727.229 | 9.629.451 |
| Langfristet del | 63.118.753 | 65.549.219 |
| Inden for 1 år | 2.356.414 | 2.317.884 |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 65.475.167 | 67.867.103 |
| | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Efter 5 år | 6.500.000 | 4.200.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 0 |
| Langfristet del | 6.500.000 | 4.200.000 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder i alt | 6.500.000 | 4.200.000 |
| | | |
| Anden gæld | | |
| Efter 5 år | 1.371.450 | 1.350.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 705.531 | 307.556 |
| Langfristet del | 2.076.981 | 1.657.556 |
| Inden for 1 år | 1.086.088 | 1.469.720 |
| Anden gæld i alt | 3.163.069 | 3.127.276 |

10 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 65.475 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør i alt 99.390 t.kr.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Jyske Bank, er der givet ejerpantebrev på nom. henholdsvis 15.000 t.kr. og 3.300 t.kr. i ejendommen Gammel Køge Landevej 135, 2500 Valby samt et skadesløsbrev på nom. 6.000 t.kr. i ejendommen Gammel Køge Landevej 135, 2500 Valby.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med E/F Jernbanevej 6, 2800 Kgs. Lyngby, er der givet ejerpantebrev på nom. 42 t.kr. i ejendommen Jernbanvej 6, kælderen, 2800 Kgs. Lyngby samt to ejerpantebreve på henholdsvis 200 tkr. og 42 t.kr. i ejendommen Jernbanevej 6, stuen, 2800 Kgs. Lyngby.

12 Ejerforhold

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

Rent Estate A/S, Marielundvej 46D, 1. tv., 2730 Herlev

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate II 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 følger moderselskabets, med tillæg af nedenstående regnskabspraksis som 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægter indregnes ekskl. Moms.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens ejendommen, herunder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter eller ikke dækkede driftsudgifter m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

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 koncerninterne 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 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

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.