

Rent Estate II ApS

Herstedvang 12, 2. tv.
2620 Albertslund

CVR-nr. 36 08 50 10

Årsrapport for 2019/20 6. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 5. september 2020

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 til 30. juni	
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 30. juni	9
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Rent Estate II ApS for regnskabsåret 2019/20.

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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, 5. september 2020

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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, 5. september 2020

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor FSR

mne2630

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:	Rent Estate II ApS Herstedvang 12, 2. tv. 2620 Albertslund
	CVR nr.: 36 08 50 10 Stiftet: 9. september 2014 Hjemsted: Albertslund 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. COVID-19's påvirkning af værdiansættelsen af koncernens ejendomsportefølje, kan vise sig at være større eller mindre end de i koncernregnskabet valgte vurderinger. 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. 11.373 mod t.kr. 6.749 i 2018/19.

Årets resultat er positivt påvirket af indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder med t.kr. 6.632 mod t.kr. 1.939 i 2018/19.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i regnskabsåret 2020/21.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
Nettoomsætning		7.751.254	7.511.868
Ejendommens driftsudgifter		-1.022.602	-928.682
Andre driftsindtægter		14.850	1.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	2.020.000	1.710.000
Andre eksterne omkostninger		-434.944	9.661
Bruttofortjeneste		8.328.558	8.304.347
Personaleomkostninger	2	0	-205.343
Driftsresultat		8.328.558	8.099.004
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.632.034	1.939.161
Andre finansielle indtægter	3	17.589	90.307
Andre finansielle omkostninger	4	-1.584.761	-1.669.064
Resultat før skat		13.393.420	8.459.408
Skat af årets resultat	5	-1.487.505	-1.434.819
Årets resultat		11.905.915	7.024.589

Forslag til resultat disponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.632.034	1.939.161
Overført resultat		6.273.881	5.085.428
I alt disponering		11.905.915	7.024.589

Balance pr. 30. juni

Aktiver	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		101.410.000	99.390.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6	101.410.000	99.390.000
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.571.195	4.939.161
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		300.000	0
Andre tilgodehavender		86.941	67.374
Finansielle anlægsaktiver i alt	7	10.958.136	5.006.535
Anlægsaktiver i alt		112.368.136	104.396.535
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		536.505	137.029
Andre tilgodehavender		110.438	90.230
Tilgodehavender i alt		646.943	227.259
Likvide beholdninger		697.098	8.620
Omsætningsaktiver i alt		1.344.041	235.879
Aktiver i alt		113.712.177	104.632.414

Balance pr. 30. juni

Passiver	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.571.195	1.939.161
Overført resultat		28.455.062	22.181.181
Egenkapital i alt	8	36.076.257	24.170.342
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		5.729.131	4.731.617
Hensatte forpligtelser i alt		5.729.131	4.731.617
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		60.738.432	63.118.753
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.000.000	6.500.000
Anden gæld		2.168.133	2.076.981
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	67.906.565	71.695.734
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	2.386.003	2.356.414
Sambeskatningsbidrag		489.991	487.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.972	104.599
Anden gæld	9	1.122.258	1.086.088
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.000.224	4.034.721
Gældsforpligtelser i alt		71.906.789	75.730.455
Passiver i alt		113.712.177	104.632.414
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering til dagsværdi	2.020.000	1.710.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	<u>2.020.000</u>	<u>1.710.000</u>
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	0	204.865
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	0	478
Personaleomkostninger i alt	<u>0</u>	<u>205.343</u>
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Renter fra tilknyttede virksomheder	4.971	0
Amortisering af låneomkostninger	0	79.734
Andre finansielle indtægter	12.618	10.573
Andre finansielle indtægter i alt	<u>17.589</u>	<u>90.307</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	179.036	160.486
Andre renteudgifter	1.395.689	1.493.806
Amortisering af låneomkostninger	5.682	5.682
Andre finansielle omkostninger	4.354	9.090
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>1.584.761</u>	<u>1.669.064</u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	489.991	487.620
Regulering af udskudt skat	997.514	947.199
Skat af årets resultat i alt	<u>1.487.505</u>	<u>1.434.819</u>

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme kr.
6 Materielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum, primo	<u>90.697.845</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>90.697.845</u>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	8.692.155
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>2.020.000</u>
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo	<u>10.712.155</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>101.410.000</u>

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 2019/20, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2020/21.

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

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 0 kr.

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

2020	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	3,75 %	6,25 - 6,75 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 2,50 %
2019		<u>Erhverv</u>
Afkastkrav		6,00 - 6,50 %
Administration i % af lejen		3,00 %
Strukturel tomgang		0,00 %

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.	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgodehavender kr.
7 Finansielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum, primo	3.000.000	0	67.374
Tilgang i årets løb	0	304.971	123.711
Afgang i årets løb	0	-4.971	-104.144
Anskaffelsessum, ultimo	3.000.000	300.000	86.941
Værdiregulering, primo	1.939.161	0	0
Årets resultat efter skat	6.632.034	0	0
Modtaget udbytte	-1.000.000	0	0
Værdiregulering, ultimo	7.571.195	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.571.195	300.000	86.941

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme- /ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Smedeland 7 ApS	Albertslund, DK	100%	10.571.195	6.632.034
			10.571.195	6.632.034
		Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	Selskabskapital	kr.	kr.	kr.
8 Egenkapital				
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	1.939.161	22.181.181	24.170.342
Årets resultat	0	5.632.034	6.273.881	11.905.915
Egenkapital 30. juni 2020	50.000	7.571.195	28.455.062	36.076.257

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>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	50.003.607	53.391.524
Mellem 1 og 5 år	<u>10.734.825</u>	<u>9.727.229</u>
Langfristet del	60.738.432	63.118.753
Inden for 1 år	<u>2.386.003</u>	<u>2.356.414</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>63.124.435</u>	<u>65.475.167</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	5.000.000	6.500.000
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	5.000.000	6.500.000
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>5.000.000</u>	<u>6.500.000</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	1.826.037	1.371.450
Mellem 1 og 5 år	<u>342.096</u>	<u>705.531</u>
Langfristet del	2.168.133	2.076.981
Inden for 1 år	<u>1.122.258</u>	<u>1.086.088</u>
Anden gæld i alt	<u>3.290.391</u>	<u>3.163.069</u>

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 63.124 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør i alt 101.410 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, Herstedvang 12, 2. tv., 2620 Albertslund

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate II ApS for 2019/20 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 2019/20 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 ejendomme, 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.

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.

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. Ejendommens 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 nominal 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.