

# Rentablo ApS

CVR nr.: 38501550

Østre Stationsvej 33, st.  
5000 Odense

## Årsrapport 2022 (5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 7. juli 2023

---

Dirigent  
Bjarne Rosford Nørgaard

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Rentablo ApS.

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. 31. december 2022 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Odense, den 7. juli 2023

I direktionen:

Bjarne Rosford Nørgaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til kapitalejerne i Rentablo ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Rentablo ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 7. juli 2023

**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**

CVR nr. 36464852

Kaspar Kristoffersen

registreret revisor

mne34513

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Rentablo ApS Østre Stationsvej 33, st. 5000 Odense	
	e-mail:	Bjarne@rosford.dk
	CVR nr.	38501550
	Stiftet:	20. marts 2017
	Hjemsted:	Odense
	Regnskabsår:	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Bjarne Rosford Nørgaard	

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>357.958</b>	<b>227.263</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		390.335	-1.465.363
Andre driftsomkostninger		-6.415	-12.400
<b>Driftsresultat</b>		<b>741.878</b>	<b>-1.250.500</b>
Finansielle indtægter	3	809.112	161.449
Finansielle omkostninger	4	-384.929	-195.254
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.166.061</b>	<b>-1.284.305</b>
Skat af årets resultat		-257.933	282.547
<b>Årets resultat</b>		<b>908.128</b>	<b>-1.001.758</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		908.128	-1.001.758
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>908.128</b>	<b>-1.001.758</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
Grunde og bygninger	5	8.483.920	8.480.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.483.920</b>	<b>8.480.000</b>
Andre kapitalandele og værdipapirer		803.938	995.736
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>803.938</b>	<b>995.736</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.287.858</b>	<b>9.475.736</b>
Tilgodehavender selskabsskat		0	2.193
Skatteaktiv		236.506	366.579
Periodeafgrænsningsposter		0	5.972
Andre tilgodehavender		9.319	6.667
<b>Tilgodehavender</b>		<b>245.825</b>	<b>381.411</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>307.427</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>553.252</b>	<b>381.411</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.841.110</b>	<b>9.857.147</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
Selskabskapital		1.111.350	1.111.350
Overført resultat		-391.563	-1.299.691
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>719.787</b>	<b>-188.341</b>
Gæld til kreditinstitutter	7	5.877.050	6.816.089
Kreditinstitutter i øvrigt		1.984.851	1.984.851
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.861.901</b>	<b>8.800.940</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	252.815	223.927
Skyldig selskabsskat		120.751	0
Anden gæld		885.856	1.020.621
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.259.422</b>	<b>1.244.548</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.121.323</b>	<b>10.045.488</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.841.110</b>	<b>9.857.147</b>

# Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Bygninger og grunde	-390.335	1.465.363
	<u>-390.335</u>	<u>1.465.363</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Udbytte	25.152	9.966
Rente indtægt, bank	8.870	0
Kassedifferencer	1.561	0
Kursgevinster, lagerprincip	0	146.721
Kursgevinst lån Nordea	770.633	0
Udbytte, udenlandske	0	4.762
Provenu	2.896	0
	<u>809.112</u>	<u>161.449</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, kreditinstitutter	1.815	1.869
Renter mellemregning	9.075	0
Låneomkostninger	48.274	3.143
Renter, lån	0	51.360
Prioritetsrenter, realkredit	133.881	138.882
Urealiseret tab	191.798	0
	<u>384.843</u>	<u>195.254</u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	9.945.363	9.808.948
Årets tilgang	0	136.415
Årets afgang	<u>-386.415</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>9.558.948</u>	<u>9.945.363</u>
Værdireguleringer primo	1.465.363	0
Årets op-/nedskrivninger	<u>-390.335</u>	<u>1.465.363</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>1.075.028</u>	<u>1.465.363</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>8.483.920</u></b>	<b><u>8.480.000</u></b>
Anvendt afkastprocent	5,00%	5,25%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et fast afkastkrav på 5,00%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

### Nyboesgade 10

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,25%</u> kr.
Afkastprocent	4,75%	5,00%	5,25%
Dagsværdi	<u>3.849.263</u>	<u>3.656.800</u>	<u>3.482.667</u>
Ændring i dagsværdi	<u>192.463</u>	<u>0</u>	<u>-174.133</u>

### Nyboesgade 18

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,25%</u> kr.
Afkastprocent	4,75%	5,00%	5,25%
Dagsværdi	<u>5.081.179</u>	<u>4.827.120</u>	<u>4.597.257</u>
Ændring i dagsværdi	<u>254.059</u>	<u>0</u>	<u>-229.863</u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>6 Andre værdipapirer</b>		
Årets urealiseret værdireguleringer	<u>-191.798</u>	<u>146.721</u>
 Kursværdi ultimo	<u>803.938</u>	<u>995.736</u>
 <b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	4.871.703	3.441.199
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>1.005.347</u>	<u>3.374.890</u>
Langfristet del	5.877.050	6.816.089
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>252.815</u>	<u>223.927</u>
	<u><b>6.129.865</b></u>	<u><b>7.040.016</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

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

#### Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og søsterselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet og søsterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnet på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse oms grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bjarne Rosford Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarne Rosford Nørgaard

Direktør

ID: 638c5d61-a337-477f-be9d-b3fe88ce193d

Tidspunkt for underskrift: 08-07-2023 kl.: 08:32:15

Underskrevet med MitID



## Bjarne Rosford Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarne Rosford Nørgaard

Dirigent

ID: 638c5d61-a337-477f-be9d-b3fe88ce193d

Tidspunkt for underskrift: 08-07-2023 kl.: 08:32:15

Underskrevet med MitID



## Kaspar Kristoffersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

ID: 38987277

Tidspunkt for underskrift: 08-07-2023 kl.: 10:17:13

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: efb6c71gXmUW250413612

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).