

## ÅRSRAPPORT 2023/2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling den  
9. september 2024



---

Dirigent, Jeanne Buch-Andersen

Rent Estate A/S

CVR.: 21 63 44 09

Spotorno Allé 12, 1 th., 2630 Taastrup

26. regnskabsår



# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletaloversigt	5
Året der gik	6
Udlejning	8
Investeringer	11
Miljø og bæredygtighed	13
Fremtiden	15

## PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	17
Revisionspåtegning	18

## ÅRSREGNSKAB – KONCERN

Resultatopgørelse	21
Balance	22
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25
Anvendt regnskabspraksis	33

## ÅRSREGNSKAB – MODERSELSKAB

Resultatopgørelse	36
Balance	37
Noter	39
Anvendt regnskabspraksis	45



# LEDELSESBERETNING

Østbrovej 15-19, 2600 Glostrup

# SELSKABSOPLYSNINGER

## AKTIESELSKAB

Rent Estate A/S

Spotorno Allé 12, 1. th

2630 Taastrup

Telefon: +45 70 22 00 29

Hjemmeside: [www.rentestate.dk](http://www.rentestate.dk)

E-mail: [info@rentestate.dk](mailto:info@rentestate.dk)

CVR nr.: 21 63 44 09

Stiftet: 14. april 1999

Hjemsted: Høje-Taastrup

Regnskabsår: 1. juli–30. juni

## BESTYRELSE

Simon Buch-Andersen, Formand

Jeanne Buch-Andersen

Emil Buch-Andersen

## DIREKTION

Frank Buch-Andersen, Administrerende direktør

Emil Buch-Andersen, Økonomidirektør

## BANKFORBINDELSE

Nykredit Bank

## REVISOR

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Standvejen 44

2900 Hellerup

CVR nr. 33 77 12 31

# HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	96.836	85.976	60.888	52.001	39.648
Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger)	72.427	61.832	44.217	39.702	28.904
Andre eksterne- og personaleomkostninger	8.007	7.812	6.069	5.840	3.990
Resultat før finansielle- og værdireguleringposter (EBFVAT)	67.835	53.481	37.897	33.626	24.746
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	21.596	18.561	137.081	113.692	22.048
Resultat før skat (EBT)	66.409	72.647	171.951	140.870	41.393
Årets resultat	51.678	56.643	134.127	127.934	38.762
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme	1.144.020	1.107.100	887.948	737.150	556.372
Omsætningsaktiver i alt	120.864	37.024	21.369	18.201	44.933
Aktiver i alt	1.265.425	1.144.951	985.718	757.480	602.866
Egenkapital i alt	561.942	527.264	487.621	354.972	228.312
Langfristede gældsforpligtelser	577.210	505.610	333.816	334.672	323.698
Kortfristede gældsforpligtelser	54.026	52.169	115.161	36.677	27.872
<b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>					
(EBFVAT)/egenkapital*	12,9%	11,0%	8,8%	10,7%	10,9%
(EBFVAT)/nettoomsætning	70,1%	62,2%	62,2%	64,7%	62,4%
Forrentning af egenkapital (ROE)	9,8%	11,6%	37,8%	56,0%	20,3%
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	44,4%	46,1%	49,5%	46,9%	37,9%
Likviditetsgrad	223,7%	71,0%	18,6%	49,6%	161,2%
Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.	8,3%	9,1%	10,0%	11,2%	10,1%
<b>Ejendomsnøgletal</b>					
Portefølje m <sup>2</sup>	131.881	131.881	101.389	105.663	88.506
Gennemsnit værdi pr. m <sup>2</sup> ( i kr.) (Bolig) **	19.518	19.992	8.758	6.976	6.286
Gennemsnit værdi pr. m <sup>2</sup> ( i kr.) (Erhverv) **	8.109	7.789	-	-	-
Tomgang m <sup>2</sup> pr. Status	5.446	11.004	3.944	8.101	9.267
Tomgang/portefølje m <sup>2</sup>	4,1%	8,3%	3,9%	7,7%	10,5%
Kontor m <sup>2</sup>	70.809	70.809	44.766	48.444	36.735
- heraf BUCH BUSINESS CENTER ***	10.893	9.904	-	-	-
Kontor m <sup>2</sup> /portefølje m <sup>2</sup>	53,7%	53,7%	44,2%	45,8%	41,5%
Beboelse m <sup>2</sup>	4.765	4.765	4.629	2.380	2.380
Beboelse m <sup>2</sup> /portefølje m <sup>2</sup>	3,6%	3,6%	4,6%	2,3%	2,7%
Detail m <sup>2</sup>	7.427	7.427	8.654	8.654	8.654
Detail m <sup>2</sup> /portefølje m <sup>2</sup>	5,6%	5,6%	8,5%	8,2%	9,8%
Produktion/lager m <sup>2</sup>	48.880	48.880	43.340	46.185	40.737
- heraf BUCH STORAGE ***	8.276	8.276	-	-	-
Produktion/lager m <sup>2</sup> /portefølje m <sup>2</sup>	37,1%	37,1%	42,7%	43,7%	46,0%

\* Egenkapital er omregnet til egenkapital før indregning af forskelsværdi for byggeretter

\*\* For 2021/22 og tidligere år ikke opdelt i værdi for henholdsvis bolig og ejendomme

\*\*\* Opgjort første gang for 2022/23

\*\*\*\* Effekt af ændret regnskabspraksis er alene korrigeret for 2021/22 og frem, hvorfor sammenligningstallene ikke er fuldt sammenlignelige

# ÅRET DER GIK

## Hovedaktiviteter

Koncernens aktiviteter består i drift og udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme, herunder køb, salg og udvikling af investeringsejendomme.

## Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

## Væsentlige begivenheder

Koncernen har i regnskabsåret opnået endeligt salg af Naverland 1A, 2600 Glostrup. Ejendommen overdrages til køber 1. oktober 2025. Salget gennemføres med en realiseret fortjeneste i niveauet 34 mio. kr. og har haft en positiv indvirkning på koncernens resultat før skat 2023/24 i niveauet 3 mio. kr., grundet tidligere års indregning af dagsværdireguleringer i niveauet 31 mio. kr.

Herudover har koncernen i regnskabsåret indgået endelig købsaftale af ejendommene Abildager 26, 2605 Brøndby og Røholmsvej 19-21/Stensmosevej 15, 2620 Albertslund. Ejendommene er overtaget 1. juli 2024. Ejendommene udgør samlet over 17.000 m<sup>2</sup>. hvoraf ca. 5.400 er opsagte eller ledige pr. overtagelse.

## Økonomisk udvikling

Koncernen har gennem en effektiv administration og drift, samt fokuseret og offensiv udlejningsstrategi opnået et resultat før finansielle- og dagsværdireguleringposter på 67,8 mio. kr. (53,5 mio. kr. i 2022/23), en stigning på 26,7 % (41,2 % i 2022/23).

Nettoomsætningen udgjorde 96,8 mio. kr. (86,0 mio. kr. i 2022/23), en stigning på 12,6 % (41,2 % i 2022/23). Væksten består af dels organisk vækst på 10,1 mio. kr. (10,0 mio. kr. i 2022/23) svarende til 11,8 % (16,4 % i 2022/23) og af netto erhvervet omsætning 0,7 mio. kr. (15,1 mio. kr. i 2022/23) svarende til 0,8 % (24,8 % i 2022/23).

Årets resultat udgjorde 51,7 mio. kr. (56,7 mio. kr. i 2022/23) et fald på -8,8 % (et fald på -57,7 % i 2022/23). Årets resultat er særligt påvirket af stigende finansieringsposter som udgjorde netto -23,0 mio. kr. (0,6 mio. kr. i 2022/23).

Værdien af koncernens ejendomsportefølje udgjorde 1.144 mio. kr. (1.107 mio. kr. i 2022/23), en stigning på 3,3 % (24,7 % i 2022/23).

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og i overensstemmelse med sidste års forventninger

## Grundskyld og dækningsafgift, foreløbige ejendoms- vurderinger

Fra og med 2022 har landets kommuner opkrævet grundskyld (tidligere ejendomsskat) og i nogle kommuners tilfælde også dækningsafgift aconto. Grundlaget for at kunne lave endelige opkrævninger lader vente på sig, da Vurderingsstyrelsen endnu ikke er færdige med de nye ejendomsvurderinger. For hovedparten af koncernens ejendomme og lejere, betyder det at der er opkrævet driftsregnskaber baseret på foreløbige tal, indtil videre for regnskabsårene 2022 - 2023, og forventeligt vil der i kommende regnskabsår ske det samme for 2024. De foreløbige vurderinger modtaget i regnskabsåret, der ikke kan klages, er sandsynligvis overvejende korrekte vurderinger, med det er også ledelsens forventning at nogle af dem vil blive ændret væsentligt i deres endelige form, alternativt planlægges indsendelse af klage på udvalgte ejendomsvurderinger. Eventuelle stigninger i grundskyld vil blive indfaset over en periode på op til 20 år. Det samme forventes vedtaget for dækningsafgifterne af folketinget, som har det til behandling i efteråret 2024, dog er indfasningen her ikke færdigbehandlet og vedtaget, kan derfor være over en kortere tidshorison.

Ser man på koncernens samlede opkrævninger af grundskyld (tidligere ejendomsskat) og dækningsafgift, så vil de foreløbige vurderinger, modtaget i regnskabsåret 2023/24, danne grundlag for en langsigtet meropkrævning på samlet 5.086 t.kr. årligt (sammenlignet med 2021) for koncernens ejendomsportefølje. Den samlede potentielle langsigtede stigning i grundskyld og dækningsafgifter svarer til en gennemsnitlig stigning på kr. 38,57 pr. m<sup>2</sup>. Som nævnt indfases stigningen i grundskyld, for nogle ejendomme helt frem til 2042, og indfasningen af dækningsafgiften kendes endnu ikke præcis, herunder om den overhovedet vedtaget.

Udover den fremadrettede stigning, er der risiko for effekter tilbage i tid, hvilket vil resultere i at der for hovedparten af koncernens ejendomme vil blive lavet opdaterede driftsregnskaber, hvor eventuelt for meget betalt grundskyld og dækningsafgift tilbagebetales til koncernens lejere, eller i modsat fald efteropkræves hos koncernens lejere.

Ledelsen følger udviklingen tæt, og forbereder os på en eventuel klage proces, hvis der for nogle af koncernens ejendomme kommer forkerte endelige vurderinger. For nuværende forventes de endelige vurderinger at komme i 2025 og frem.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning. Det vurderes ikke at der er nogle begivenheder efter regnskabsårets afslutning som forrykker ved årsrapportens udsagn.



Spotorno Allé 2-12, 2630 Taastrup

# UDLEJNING

## Fokuseret indsats på udbygning af BUCH BUSINESS CENTER

Koncernen lancerede i 2021 kontorfællesskabskonceptet BUCH BUSINESS CENTER, der pr. 30. juni 2024 har 4 adresser:

- Herstedvang 10-14, 2620 Albertslund
- Spotorno Alle 4, 2630 Taastrup
- Marielundvej 46, 2730 Herlev
- Gefionsvej 6, 3400 Hillerød

Efterspørgslen efter moderne kontorfællesskaber med fælles kantine og mødecenter er stærkt stigende, fra lejere i mange forskellige brancher og størrelser. Derfor vil vi i fremtiden have fokus på at udvide BUCH BUSINESS CENTER med flere adresser og faciliteter.

I regnskabsåret 2023/24 har der været stort fokus på modernisering, istandsættelse og udlejning af vores BUCH BUSINESS CENTER lokationer, ligesom vi i Taastrup har udvidet fra ca. 1.100 m<sup>2</sup> til samlet ca. 2.100 m<sup>2</sup> pr. 30. juni 2024.

Samlet udgør BUCH BUSINESS CENTER pr. 30. juni 2024 ca. 10.900 m<sup>2</sup> (30. juni 2023: ca. 9.900 m<sup>2</sup>) hvoraf 94 % er udlejet (30. juni 2023: 86 %).

## BUCH STORAGE konceptet

Koncernen lancerede i efteråret 2022 BUCH STORAGE, som er et lager- og depotkonceptet, der pr. 30. juni 2024 er lokaliseret i 6 postnumre:

- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| • 2500 Valby       | • 2630 Taastrup |
| • 2600 Glostrup    | • 2730 Herlev   |
| • 2620 Albertslund | • 3400 Hillerød |

Efterspørgslen efter mindre lager- og depotrum er stor, og BUCH STORAGE er et brand der appellerer til både SMV-segmentet og private. Herudover er der ved alle vores BUCH BUSINESS CENTER lokationer, også mulighed for BUCH STORAGE i samme ejendom, hvor udbuddet her understøtter hinanden godt.

Samlet udgør BUCH STORAGE pr. 30. juni 2024 ca. 8.300 m<sup>2</sup> (30. juni 2023: ca. 8.300 m<sup>2</sup>) hvoraf 96 % er udlejet (30. juni 2023: 91 %).

## Genudlejningsrisiko

Ved en lejers fraflytning af et lejemål eller ved koncernens erhvervelse af ejendomme indeholdende ledige lejemål kan der være usikkerhed om, hvornår og hvorvidt det ledige lejemål kan genudlejes og i så fald til hvilken leje (genudlejningsrisiko).

Genudlejningsrisikoen er ud over beliggenhed, kvalitet, lejerveau m.v. tillige påvirket af de generelle konjunkturer i samfundet. Risikoen kan påvirke udlejningsprocenten for koncernens ejendomme.

Genudlejning er et stort fokuspunkt for koncernens ejendomsportefølje, og der foretages derfor løbende overvågning af udlejningsprocenten inkl. opsagte lejemål.

Ledelsen ser genudlejningsrisikoen for størst ved de største unikke lejere målt på areal. De 5 største lejere i koncernen udgør 15.457 m<sup>2</sup> pr. 30. juni 2024 (30. juni 2023: 14.993 m<sup>2</sup>), hvilket udgør 11,7 % (30. juni 2023: 11,4 %). Af de 145.457 m<sup>2</sup> er de 69,9 % uopsigelige fra Lejers side i minimum 3 år fra 30. juni 2024.

Koncentrationsrisikoen i unikke lejere i lejerkartoteket vil blive reduceret løbende i takt med udbygning af ejendomsporteføljen med nye investeringer.

## Uopsigelighed

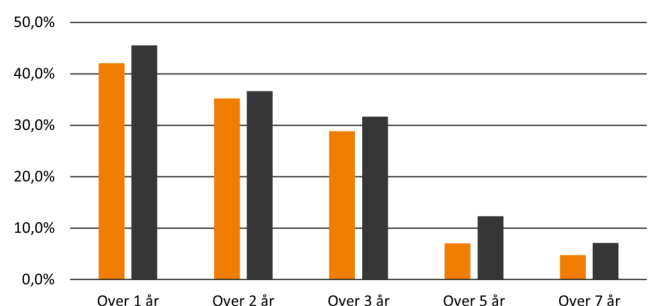
Det er ledelsens konstante fokus i genudlejningssituationer, ikke blot at sikre genudlejning til gode lejere, men ligeledes at sikre driften for fremtiden. Derfor er ledelsen fokuseret på at få længst mulig uopsigelighed fra lejernes side.

Pr. 30. juni 2024 er 28,8 % (30. juni 2023: 31,7 %) af koncernens basis erhvervsleje sikret ved kontraktuel binding fra lejers side på 3 år eller mere og 7,0 % (30. juni 2023: 12,3 %) på mere end 5 år.

Fordelingen af den kontraktuelt sikrede basisleje kan ses af nedenstående histogram.

- 2024
- 2023

Andel af basis erhvervslejeindtægter pr. 1. juli 2024 som er kontraktuelt sikret



# UDLEJNING

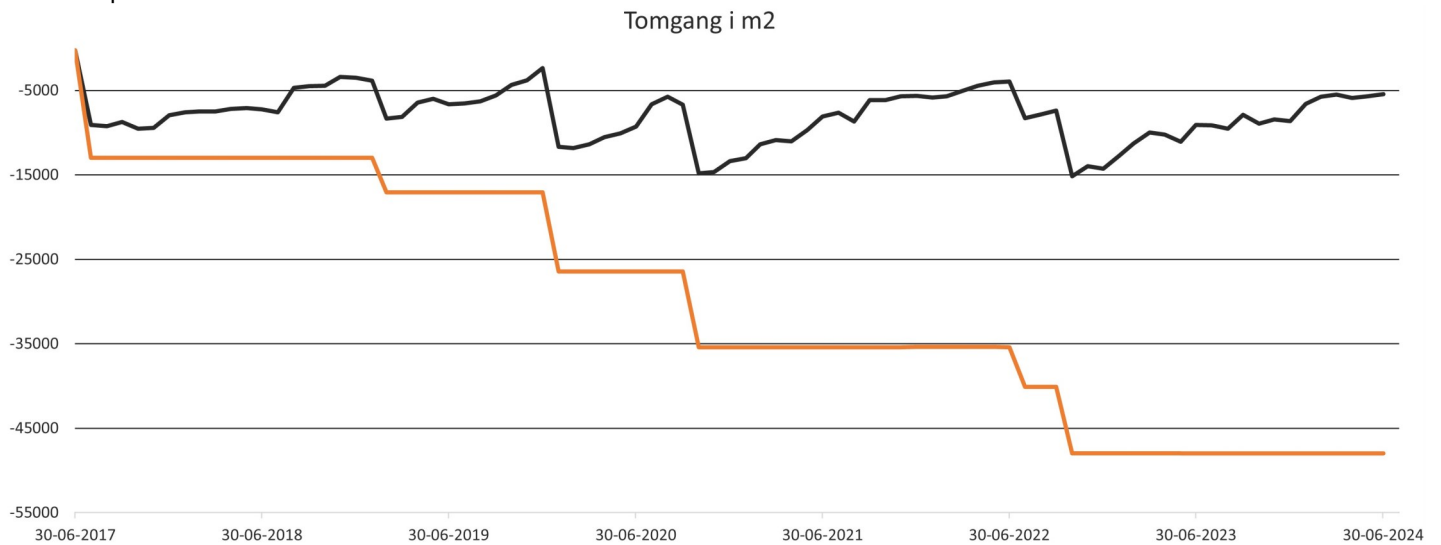
## Tomgang

Det er koncernens fokus vedvarende at forsøge at modernisere og vedligeholde koncernens ejendomsportefølje, for derigennem, samt med en progressiv og offensiv udlejningsindsats med primært fokus på digitale medier, at kunne minimere koncernens tomgang.

Koncernen har i perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2024 erhvervet netto 98.662 m<sup>2</sup>, hvoraf 42.531 m<sup>2</sup> var ledige på erhvervelsestidspunktet.

Koncernen havde 249 m<sup>2</sup> ledig pr. 30. juni 2017 og 5.446 m<sup>2</sup> pr. 30. juni 2024. Koncernen har derfor netto udlejet 42.513 m<sup>2</sup> i denne 7 årige periode, hvilket bekræfter koncernen i sin strategi og at forretningsmodellen om at have fokus på at erhverve "halvtomme" erhvervsjendomme skaber værdi.

- Tomgang uden genudlejning siden 30. juni 2017
- Realiseret tomgang



# UDLEJNING

Adresse	Postnr.	By	Erhvervelse	Areal (m <sup>2</sup> )	Anvendelse*	Udlejningsprocent ved erhvervelse	30. juni 2024	30. juni 2023
							Udlejningsprocent	
Gammel Køge Landevej 135	2500	Valby	01-01-2015	12.213	B/D/L	92%	100%	100%
Hovedvejen 206	2600	Glostrup	01-07-2007	777	K/L	100%	89%	100%
Naverland 1A	2600	Glostrup	01-02-2019	3.956	K/L	70%	100%	100%
Smedeland 7	2600	Glostrup	01-02-2019	5.232	D/K/L	49%	97%	89%
Smedeland 26	2600	Glostrup	01-10-2019	3.684	K/L	100%	100%	100%
Østbrovej 15-19	2600	Glostrup	01-06-2022	2.448	B/L	98%	100%	100%
Herstedvang 10-14	2620	Albertslund	01-01-2020	20.002	K/L	53%	96%	97%
Telegade 1	2630	Taastrup	01-10-2022	5.689	K/L	87%	100%	99%
Spotorno Alle 2-10	2630	Taastrup	01-10-2022	8.606	K/L	41%	94%	71%
Spotorno Alle 12	2630	Taastrup	01-10-2022	3.810	K/L	65%	95%	94%
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	01-04-2011	310	D	100%	100%	100%
Egedal 1A-C	2690	Karlslunde	01-10-2011	1.537	B/K	100%	100%	92%
Metalgangen 9A-E	2690	Karlslunde	01-10-2011	3.194	K/L	100%	100%	100%
Jernbane Allé 79	2720	Vanløse	08-07-2010	974	B/D	100%	79%	79%
Marielundvej 46A-L	2730	Herlev	01-07-2017	23.083	K/L	45%	98%	97%
Borupvang 5 C	2750	Ballerup	01-10-2022	4.675	K/L	84%	77%	84%
Lautruphøj 1-3	2750	Ballerup	01-07-2022	11.657	K/P	60%	83%	73%
Jernbanevej 6, st. og kl.	2800	Kgs. Lyngby	01-01-2015	1.248	K/P	100%	100%	96%
Gefionsvej 6-8	3400	Hillerød	01-10-2020	5.208	K/L	18%	100%	98%
Huginsvej 1A-F	3400	Hillerød	01-10-2020	1.912	K/L	72%	100%	100%
Roskildevej 10-12	3400	Hillerød	01-10-2020	8.109	K/L	68%	100%	100%
Rønnevangsallé 6	3400	Hillerød	01-10-2020	1.928	K/L	18%	100%	100%
Vestergade 19-21	4600	Køge	01-03-2013	1.582	B/D/K	71%	100%	100%

\*Forkortelser: B/Bolig; D/Detail; K/Kontor; L/Lager; P/Parkering

## Udlejningsprocent

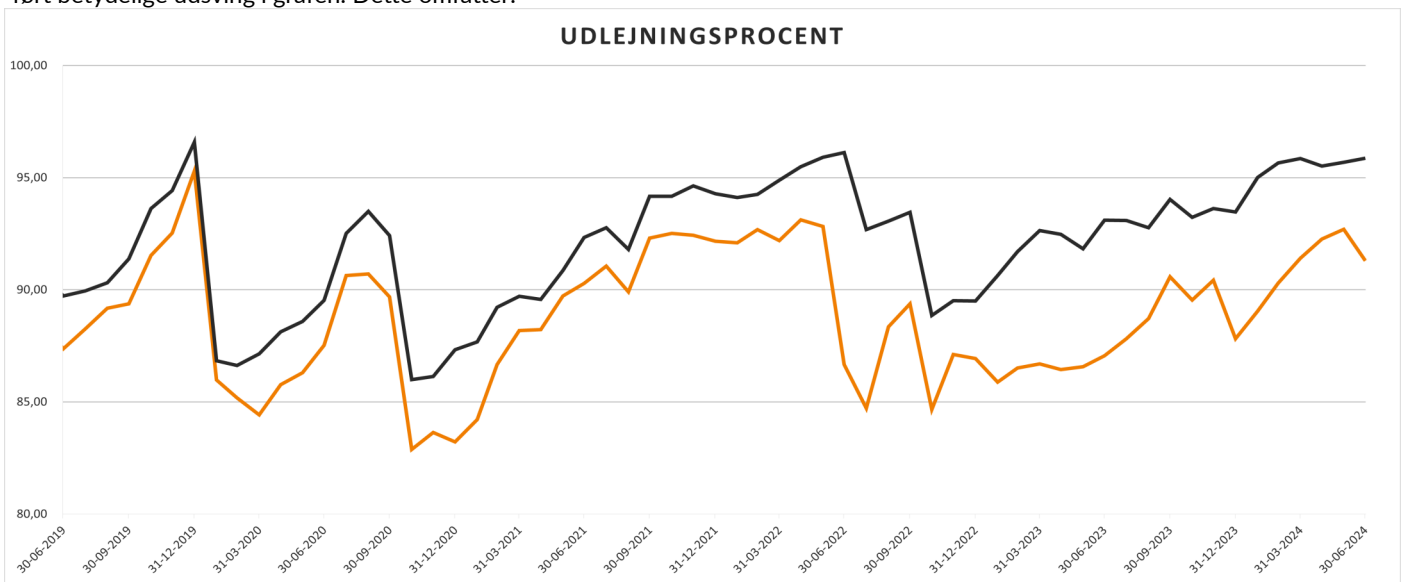
Udlejningsprocenten er et styringsværktøj for ledelsesmæssige beslutninger for koncernen. Der overvåges både udlejningsprocenten inkl. og ekskl. opsagte lejemål.

Grafen nedenfor viser udviklingen i udlejningsprocenten inkl. og ekskl. opsagte lejemål for perioden 30. juni 2019 til 30. juni 2024.

- Udlejningsprocent
- Udlejningsprocent inkl. opsagte lejemål

Der er visse begivenheder i koncernens historie der har medført betydelige udsving i grafen. Dette omfatter:

- 1. januar 2020: Køb af Herstedvang 10-14, 2620 Albertslund
- 1. oktober 2020: Køb af Gefionsvej 6-8, Huginsvej 1A-F, Roskildevej 10-12 og Rønnevangsalle 6, alle 3400 Hillerød
- 30. juni 2022: Største enkeltstående lejeropsigelse i koncernens historie
- 1. juli 2022: Køb af Lautruphøj 1-3, 2750 Ballerup
- 1. oktober 2022: Køb af Spotorno Alle 2-10, Spotorno Alle 12 og Telegade 1, alle 2630 Taastrup samt køb af Borupvang 5C, 2750 Ballerup.





Marielundvej 46, 2730 Herlev

# INVESTERINGER

## Værdiansættelse af ejendomsportefølje

Koncernens ejendomsportefølje optages til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Koncernen foretager værdiansættelse af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i detaljerede budgetter for det kommende år, korrigeret for tomgang og driftsmæssige udsving der har karakter af enkeltstående begivenheder. Pr. 30. juni 2024 er ejendomsporteføljen optaget til et gennemsnitligt 1. års afkast på 7,18 % (30. juni 2023: 6,92 %). Afkastsatsen er forskellig fra ejendom til ejendom, primært afhængig af ejendommens art, stand, beliggenhed og genudlejningsværdi.

Årets værdiregulering på 21,5 mio. kr. (18,6 mio. kr. i 2022/23) kan specificeres som følger:

- Byggeretter -6,0 mio. kr. (-22,8 mio. kr. i 2022/23)
- Porteføljeejendomme 27,5 mio. kr. (41,4 mio. kr. i 2022/23)

Byggeretter omfatter forskelsværdien på vores udviklings ejendomme mellem de vurderede byggeretters samlede værdi og den i øvrigt kapitaliserede værdi efter den afkastbaserede værdiansættelse. Pr. 30. juni 2024 er forskelsværdien for byggeretter indregnet til 44,1 mio. kr. (30. juni 2023: 50,1 mio. kr.).

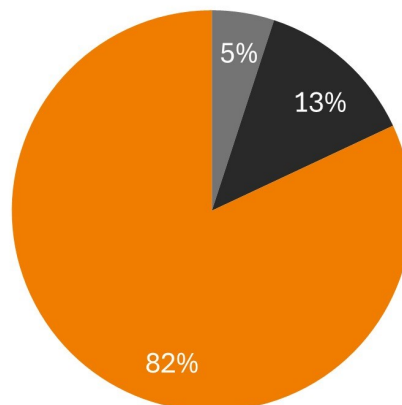
Værdireguleringen for porteføljeejendomme svarer til en værdistigning på 2,6 % (4,1 % i 2022/23).

Koncernen arbejder vedvarende på at forbedre værdien af koncernens ejendomme, med udvikling af ejendommene hvor dette er muligt, samt med vedvarende fokus på driftsforbedringer.

En del af koncernens strategi er at købe "halvtomme" erhvervs ejendomme, på velbeliggende adresser primært i Storkøbenhavn, for via en fokuseret og offensiv udlejningsindsats at modernisere og udleje de ledige lejemål for derigennem at forøge den samlede værdi af koncernens ejendomsportefølje. På trods af at 1. års afkast pr. 30. juni 2024 er løftet til 7,18 % fra 6,92 %, er dagsværdireguleringerne alligevel steget med 21,5 mio. kr., hvilket primært skyldes at det i regnskabsåret igen er lykkedes at forøge de samlede lejeindtægter på koncernens ejendomsportefølje.

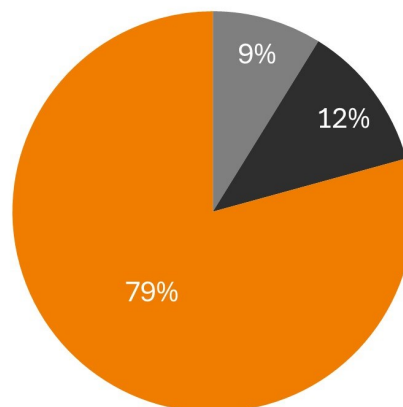
Foranstående viser at koncernen har succes med sin strategi, om via køb af "halvtomme" erhvervs ejendomme at skabe værdi til koncernen.

## Fordeling af portefølje m2



■ Østsjælland ■ Nordsjælland ■ København & Omegn

## Fordeling af portefølje værdi



■ Østsjælland ■ Nordsjælland ■ København & Omegn

# INVESTERINGER

## Udviklingsejendomme

Koncernen ejer 5 udviklingsejendomme, hvoraf 3 er beliggende i Hersted Industripark i Albertslund, hvor kommunens Masterplan indikerer mulighed for tilladelse til at bygge op til 35.000 etage m2 bolig. Derudover ejer koncernen Hovedvejen 206, 2600 Glostrup, hvor der forventes at kunne bygge over 3.600 etage m2 boliger. Yderligere ejer koncernen Spotorno Alle 12, 2630 Taastrup, hvor der pågår dialog med kommunen og rådgivere omkring hvor mange etage m2 boliger man kan opføre på uudnyttet byggefelt.

Den ene ejendom, Naverland 1A, 2600 Glostrup er i regnskabsåret endeligt solgt, med overdragelse til køber 1. oktober 2025. Der er på 2 af de øvrige 4 ejendomme indgået betingede købsaftaler, og der forventes endeligt salg i 2025/26 henholdsvis 2026/27.

4 af de 5 ejendomme er i koncernregnskabet værdiansat med baggrund i driften med tillæg af en vurderet forskels byggeretsværdi når denne vurderes højere end den almindeligt kapitaliserede værdi med udgangspunkt i driften.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens ejendomme er forsigtigt optaget til dagsværdi. Ejendomsmarkedet for erhvervs- og beboelsesejendomme er mærkbart forandret de seneste år, med stigende finansieringsomkostninger samt usikkerhed for erhvervslejere, baseret på især den voldsomme inflation ovenpå en COVID19-krise som har ramt erhvervslivet forskelligt.

Det er ledelsens forventning, at den usikre tid har toppet og herfra vil fortage sig, som inflationen kommer under kontrol og deraf forventning om at renteniveauet falder og finder et nyt lavere og mere stabilt niveau end vi har set de seneste år. Samtidig er det ledelsens forventning at et nyt stabilt niveau både på den korte og lange rente vil ligge noget højere end vi har set den foregående årrække, hvor det i perioder har været muligt at låne penge til negativ rente. Disse ændringer forventer vi vil stabilisere et i forvejen stærkt ejendomsmarked.

Koncernledelsen er meget optaget af, de bevægelser der sker i den globale økonomi, som kan have effekt på fremtidige forbrugsmønstre, med afledt positiv eller negativ effekt på økonomien i dansk erhvervsliv og erhvervslivets evne til at betale leje m.m.

## Nye investeringer


Koncernen har i regnskabsåret erhvervet 2 erhvervs ejendomme, som er overtaget den 1. juli 2024. De 2 erhvervs ejendomme på Abildager 26, 2605 Brøndby og Roholmsvej 19-21/ Stensmosevej 15, 2620 Albertslund, er begge erhvervet med henblik på at forbedre driften i dem. De 2 ejendomme som samlet udgør over 17.000 m2, har på overtagelsestidspunktet en vægtet udlejningsprocent på ca. 69 % (ca. 72 % inkl. opsagte lejemaal). Det er ledelsens forventning, at koncernen over tid kan drifte de erhvervede ejendomme bedre, med en højere udlejningsprocent.



Roholmsvej 19-21, 2620 Albertslund



Lautruphøj 1-3, 2750 Ballerup



## MILJØ OG BÆREDYGTIGHED

### Klimaforandringer

Den globale klimakrise har medført at der gennem de senere år er forekommet ændrede vejrforhold, som kan være affødt af klimaforandringer, herunder kraftige regnskyld, storme m.m.

Kraftige storme og regnskyl kan medføre vandindtrængninger, oversvømmelser i kælderlokaler, facadeskader m.m. Heri er en direkte miljörisiko for koncernens forretning.

Miljøskader på koncernens ejendomme er udenfor koncernens kontrol, og ledelsen bestræber sig derfor på at have de fornødne serviceaftaler og samarbejdspartnere der skal til for at koncernen kan agere og servicere ejendommene hurtigt, herunder også supplere den interne Facility Service-afdeling i det daglige arbejde med at servicere ejendommene.

### Stigende rapporteringsforpligtelser

I relation til det europæisk politiske arbejde, bliver krav til ESG-rapportering for virksomheder større.

Trods at koncernen ikke er omfattet af krav om ekstern bæredygtighedsrapportering, har koncernen siden 1. juli 2022 foretaget registrering af data til brug for måling af koncernens CO2 emissioner, både med henblik på at skabe gennemsigtighed for interessenter, kunder og leverandører, men også for at kunne lave målsætninger om den miljøbelastning der er ved driften af koncernen.

### Energimærker

I bestræbelserne på indirekte at påvirke koncernens og dennes lejerers klimaaftryk positivt, planlægger koncernen at have energioptimering til løbende vurdering og igangsætte hvor dette giver mening, både af hensyn til fremtidigt varmeforbrug og eksisterende bygningsmasses levetid og livscyklus. I forbindelse med den løbende vedligeholdelse af og opdatering af energimærker på koncernens ejendomsportefølje, vil dette ligeså vise en forbedring af ejendommenes energimærker.

Koncernen har planlagt at der i regnskabsåret 2024/25 skal udarbejdes individuelle energioptimeringsplaner på samtlige ejendomme, herunder igangsættes handlingsplaner for disse. Dette med henblik på at søge reduktioner af energi- og varmeforbrug på ejendommene, under hensyntagen til økonomisk- og miljømæssig bæredygtighed for driften af koncernens ejendomme.

Koncernen har i regnskabsåret ikke erhvervet nogen ejendomme og ej heller opdateret nogen energimærker. For det kommende regnskabsår er planlagt opdatering af energimærker på 11% af ejendomsporteføljen, og 53% af ejendomsporteføljen har energimærker der skal udløber opdateres inden 30. juni 2028.

## Måling af CO<sup>2</sup> emissioner

I forbindelse med lanceringen af Real ESG – The Real Estate Reporting Framework (herefter "Real ESG"), der er offentliggjort via EjendomDanmark, har koncernen valgt at følge dens rapporteringsformat.

Fra 1. juli 2023 har koncernen udvidet sine datapunkter for rapportering af CO<sub>2</sub> emissioner til også at omfatte medarbejderpendling. Der er i forbindelse med tilføjelsen af datapunktet, ikke rettet sammenligningstal.

Målingen af CO<sub>2</sub> emissioner er behæftet med en grad af skøn. Opgørelsesmetode er beskrevet i Anvendt regnskabspraksis side 36-37.

## Effekt af aktiv indsats i reduktion af CO<sub>2</sub> udledninger

Koncernen har i regnskabsåret haft særlig fokus på løsninger til affaldssortering, hvor det er lykkedes at hæve andelen af koncernens affald der bliver sendt til genanvendelse til 23% (2022/23: 11%). Der vil fortsat være stor fokus på implementering af sorteringsmuligheder på koncernens ejendomme i forbindelse med koncernens bygningsaffald fra ombygninger.

Koncernen har ligeså haft fokus på udbygning af antallet af ladestandere på koncernens parkeringsanlæg. Pr. 30. juni 2024 var der på koncernens parkeringsanlæg samlet 51 ladestandere installeret (30. juni 2023: 31).

Der er sket en betydelig stigning i opgjort CO<sub>2</sub> emissioner fra vandforbrug. Dette skyldes koncernens emissionsfaktor for 2023/24 er leveret fra Klimakompasset mod 2022/23 der var leveret fra HOFOR. Der er en betydelig forskel i emissionsfaktorerne som der er igangværende undersøgelse af gennem Real ESG der anviser anvendelse af klimakompassets emissionsfaktor. Det faktiske vandforbrug er steget med 3% til 18.917m<sup>3</sup> (2022/23: 18.336m<sup>3</sup>).

Der ses yderligere en betydelig stigning i koncernens emissioner fra fragt fra leverandører, hvilket primært skyldes transport i forbindelse med ombygninger, herunder håndværkere til udførelse af ombygninger. Der er en igangværende aktiv dialog med koncernens væsentligste leverandører og samarbejdspartnere om en fælles planlægning om omlægning af person- og varebiler til el- eller brintbiler, med henblik på en langsigtet væsentlig reduktion heraf. Dette planlægges ligeså understøttet af koncernens installationer af ladestandere på ejendommens parkeringsanlæg, som skal bidrage til en fleksibel infrastruktur.

Det er herudover ledelsens ambition at påbegynde installationer af solcelleanlæg på tagene af udvalgte ejendomme som skal forsyne ejendommene med grøn strøm. Der er aktiv dialog med potentielle leverandører af solceller, og det er koncernens forventning at første solcelleanlæg vil blive installeret i løbet af regnskabsåret 2024/25.

	Enhed	2023/24	2022/23
Egne biler	ton CO <sub>2</sub> e	13	16
Kørselsgodtgørelse	ton CO <sub>2</sub> e	7	5
<b>Scope 1 samlet</b>	<b>ton CO<sub>2</sub>e</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
Varmeforbrug	ton CO <sub>2</sub> e	379	385
Energiforbrug	ton CO <sub>2</sub> e	56	48
Vandforbrug **	ton CO <sub>2</sub> e	14	1
<b>Scope 2 samlet</b>	<b>ton CO<sub>2</sub>e</b>	<b>449</b>	<b>435</b>
Affaldsrenovation	ton CO <sub>2</sub> e	24	60
Fragt fra leverandører	ton CO <sub>2</sub> e	20	8
Medarbejderpendling *	ton CO <sub>2</sub> e	13	N/A
<u>Bæredygtighedsinitiativer</u>			
Ladestandere	ton CO <sub>2</sub> e	-77	-3
<b>Scope 3 samlet</b>	<b>ton CO<sub>2</sub>e</b>	<b>-20</b>	<b>66</b>
<b>Samlede CO<sub>2</sub>e</b>	<b>ton CO<sub>2</sub>e</b>	<b>449</b>	<b>521</b>
Gns. ejendomsportefølje	m <sup>2</sup>	131.881	129.738
<b>CO<sub>2</sub>e pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e</b>	<b>3,40</b>	<b>4,02</b>
Vandforbrug	m <sup>3</sup>	18.917	18.336
Affald	kg	457.940	354.101
Usorteret og ikke genanvendeligt affald	kg	352.240	316.674
Andel af affald der er sorteret til genanvendelse	%	23%	11%
Fragt fra leverandører	km	95.429	38.182
Energiforbrug	GJ	3.132	2.554
Vedvarende energiandel	%	82%	81%

\* Implementeret i rapportering fra 1. juli 2023

\*\* Fra 1. juli 2023 er anvendt emissionsfaktor fra Klimakompasset i stedet for tidligere HOFOR

## Bæredygtighedsinitiativer og målsætninger om bæredygtighed

Koncernens strategiske mål er, at koncernen på lang sigt bliver CO2 neutral. I denne langsigtede målsætning vil det kræve en række initiativer og investeringer der kan reducere de negative CO2 emissioner fra drift af koncernens aktiviteter, men også en række initiativer der kan bidrage med positivt CO2 aftryk.

På baggrund af koncernens arbejde med bæredygtighed i regnskabsåret, har ledelsen valgt at fastholde nedenstående målsætninger frem mod 30. juni 2026:

- 90% af koncernens energiforbrug skal stamme fra vedvarende energikilder (Baseline 81 % i 2022/23)
- Reduktion af CO2e pr. m2 til 3,00 kg. (Baseline 4,02 kg. CO2e pr. m2 i 2022/23)

Koncernen har udarbejdet en bæredygtighedsstrategi med indeholdende planlagte initiativer til at forbedre kvaliteten og omfanget af koncernens bæredygtighedsrapportering samt initiativer der vil reducere koncernens klimaaftryk samt intensivere brugen af CO2 emissioner som konkurrenceparameter for koncernens leverandører. Disse initiativer indeholder en række krav til leverandørerne om materiale- og maskinvalg til service af koncernens ejendomsportefølje. Samtidigt har koncernen planlagt en fuld omlægning af koncernens bilflåde fra diesel til elbiler senest inden 1. juli 2027

Ledelsen i dialog med potentielle samarbejdspartnere til etablering af solcelleanlæg på visse af koncernens ejendomme. Det er ledelsens forventning at dette ligeså vil medføre en betydelig reduktion af koncernens samlede CO2 aftryk i fremtiden. Det er koncernens forventning at første anlæg vil blive installeret i regnskabsåret 2024/25.

## Strategisk arbejde med biodiversitet

Koncernen har igangværende arbejde med kortlægning af koncernens biofaktor for alle koncernens grundarealer. På baggrund af en opgørelse af koncernens biofaktor pr. 30. juni 2024 vil koncernen fastlægge en konkret biodiversitetsstrategi for de enkelte ejendomme.

Koncernen forventer at påbegynde ekstern rapportering om dette arbejde med opgjort biofaktor for koncernens ejendomsportefølje for det kommende regnskabsår.





## FREMTIDEN

Fra venstre:

Simon Buch-Andersen, Jeanne Buch-Andersen, Frank Buch-Andersen, Emil Buch-Andersen

### Strategi og mål

Koncernens strategiske mål for fremtiden er fortsat at øge koncernens ejendomsportefølje, med et fortsat stort fokus på at væksten skal ske med en sund og økonomisk bæredygtig finansieringsstruktur hvor der ikke optages banklån, men alene finansieres via koncernens egne midler og realkredit finansiering både i ny erhvervede ejendomme men også i koncernens eksisterende ejendomsportefølje.

Henset til det aktuelle ejendoms- og lånemarked, har ledelsen besluttet ikke at fastsætte langsigtede måltal for vores strategiske vækst, men derimod afvente at inflation, renteniveau og afkastforventninger i markedet har fundet et stabilt niveau. Samtidig ser vi i fremtiden at der i større grad vil være fokus på bl.a. grønne investeringer med henblik på at kunne tilbyde eksisterende og nye lejere af koncernens ejendomsportefølje, nogle attraktive bæredygtige løsninger i deres lejemål og samtidig reducere koncernens klimaaftryk.

### Forventninger til 2024/25

På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje og udlejningsprocent, inkl. ny erhvervelser pr. 1. juli 2024, forventes en omsætning i niveauet 109 – 113 mio. kr. (96,8 mio. kr. i 2023/24), et resultat før finansielle poster, dagsværdireguleringer og skat i niveauet 81 – 85 mio. kr. (67,8 mio. kr. i 2023/24), et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 57 – 61 mio. kr. (44,8 mio. kr. i 2023/24).

Koncernens ejendomsportefølje er alene finansieret med realkreditlån med en variation af variable rente.



# PÅTEGNINGER

Metalgangen 9 A-C-E, 2690 Karlslunde

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023/24 for Rent Estate A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at koncern- og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024, samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2023 til 30. juni 2024.

Det er endvidere vores opfattelse at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

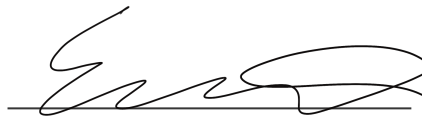
Taastrup den 9. september 2024

Direktion:



Frank Buch-Andersen

Administrerende direktør



Emil Buch-Andersen

Økonomidirektør

Bestyrelse:

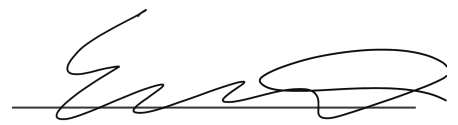


Simon Buch-Andersen

Bestyrelsesformand



Jeanne Buch-Andersen



Emil Buch-Andersen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Rent Estate A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Rent Estate A/S koncern for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## 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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernens og 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 koncernen eller 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 afdekke 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.

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

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 revisionen. Herudover:

- 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, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

**Hellerup den 9. september 2024**

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 77 12 31



Morten Jørgensen

Statsautoriseret revisor

mne32806



Rasmus Søgaard Nielsen

Statsautoriseret revisor

mne50610



# ÅRSREGNSKAB – KONCERN

Roskildevej 10-12, 3400 Hillerød

## RESULTATOPGØRELSE – KONCERN

		2023/24	2022/23
	Note	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	1	96.836	85.976
Ejendommens driftsudgifter		-20.918	-24.146
Andre driftsindtægter		0	2
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	21.596	18.561
Andre eksterne omkostninger		-3.491	-3.415
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>94.023</b>	<b>76.978</b>
Personaleomkostninger	3	-4.516	-4.397
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	7, 8	-76	-539
<b>Driftsresultat</b>		<b>89.431</b>	<b>72.042</b>
Andre finansielle indtægter	4	1.027	14.800
Andre finansielle omkostninger	5	-24.049	-14.195
<b>Resultat før skat</b>		<b>66.409</b>	<b>72.647</b>
Skat af årets resultat	6	-14.731	-16.004
<b>Årets resultat</b>		<b>51.678</b>	<b>56.643</b>

## BALANCE – KONCERN

	Note	30. juni 2024 t.kr.	30. juni 2023 t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<i>Immaterielle anlægsaktiver</i>			
Software		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Materielle anlægsaktiver</i>			
Investeringsejendomme		1.144.020	1.107.100
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		412	598
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8</b>	<b>1.144.432</b>	<b>1.107.698</b>
<i>Finansielle anlægsaktiver</i>			
Andre tilgodehavender		129	229
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9</b>	<b>129</b>	<b>229</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.144.561</b>	<b>1.107.927</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<i>Tilgodehavender</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.959	2.005
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.214	0
Sambeskatningsbidrag		242	0
Andre tilgodehavender		1.357	736
Periodeafgrænsningsposter		167	126
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.939</b>	<b>2.867</b>
Likvide beholdninger		115.925	34.157
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>120.864</b>	<b>37.024</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.265.425</b>	<b>1.144.951</b>

## BALANCE – KONCERN

	Note	30. juni 2024 t.kr.	30. juni 2023 t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		25.000	20.000
Overført resultat		485.142	490.264
Foreslået udbytte for regnskabsåret		51.800	17.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10</b>	<b>561.942</b>	<b>527.264</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	11	72.247	59.908
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>72.247</b>	<b>59.908</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		562.539	491.157
Anden gæld		14.671	14.453
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12</b>	<b>577.210</b>	<b>505.610</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	12	21.090	16.140
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.635	5.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.824	2.601
Anden gæld	12	27.477	28.213
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>54.026</b>	<b>52.169</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>631.236</b>	<b>557.779</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.265.425</b>	<b>1.144.951</b>
<b>Øvrige noteoplysninger:</b>			
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Koncernforhold og nærtstående parter	17		
Resultatdisponering	18		

# PENGESTRØMSOPGØRELSE – KONCERN

Note	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Driftsresultat	89.431	72.042
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	76	539
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-21.596	-18.561
Ændringer i arbejdskapital	-910	13.040
<b>Pengestrømme vedrørende primær driftsaktiviteter</b>	<b>67.001</b>	<b>67.060</b>
Modtagne finansielle indtægter	1.027	386
Betalte finansielle omkostninger	-24.049	-14.107
Refunderbart/betalt selskabsskat	-5.215	-11.877
<b>Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter</b>	<b>38.764</b>	<b>41.462</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	110	-330
Køb af materielle anlægsaktiver	-15.420	-161.391
Salg af materielle anlægsaktiver	96	36.025
Køb af finansielle anlægsaktiver	-105	-105
Salg af finansielle anlægsaktiver	205	252
<b>Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter</b>	<b>-15.114</b>	<b>-125.549</b>
Afdrag på lån mv.	-21.725	-20.163
Indfrielse af lån mv.	-125.452	-91.864
Optagelse af lån mv.	223.509	297.790
Kapitalforhøjelse	180.000	0
Udbetalt udbytte	-197.000	-17.000
Ændring i koncernmellemværender	-1.214	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter</b>	<b>58.118</b>	<b>168.763</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>81.768</b>	<b>84.676</b>
Likvide beholdninger primo	34.157	-50.519
<b>Likvide beholdninger ultimo</b>	<b>115.925</b>	<b>34.157</b>

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

Note	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
<b>1 Omsætning</b>		
Lejeindtægter fra boliger	5.531	5.233
Lejeindtægter fra BUCH BUSINESS CENTER	10.738	8.597
Lejeindtægter fra BUCH STORAGE	2.598	2.050
Lejeindtægter fra øvrige erhverslejemål	68.326	62.146
<b>Lejeindtægter</b>	<b>87.193</b>	<b>78.026</b>
Andre indtægter	9.643	7.950
<b>Omsætning</b>	<b>96.836</b>	<b>85.976</b>
<b>Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter fra eksisterende lejere	79.514	59.890
Lejeindtægter fra nye lejere	7.679	6.029
Lejeindtægter fra erhvervede lejere	0	12.107
<b>Lejeindtægter</b>	<b>87.193</b>	<b>78.026</b>
<b>Andre indtægter</b>		
Indtægter fra Lejer deltagelse i fordelingsregnskaber	5.462	5.119
Indtægter forbundet med Lejers ind- & fraflytning	3.135	2.120
Indtægter fra salg af strøm	314	20
Indtægter fra parkeringsfaciliteter	601	560
Øvrige indtægter	131	131
<b>Andre indtægter</b>	<b>9.643</b>	<b>7.950</b>
<b>2 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	96	20.871
Årets værdiregulering til dagsværdi	21.500	18.561
Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse	0	-20.871
<b>Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>	<b>21.596</b>	<b>18.561</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Løn, gager og honorarer	8.499	8.226
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	516	511
Omkostninger flyttet til ejendommens driftsudgifter	-2.653	-2.690
Omkostninger overflyttet til andre eksterne omkostninger	-1.846	-1.650
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>4.516</b>	<b>4.397</b>
<b>Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede</b>	<b>15</b>	<b>14</b>
<b>Ledelsesvederlag samlet for direktion og bestyrelse</b>	<b>2.843</b>	<b>2.709</b>

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode.

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

Note	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
<b>4 Andre finansielle indtægter</b>		
Andre renteindtægter	895	195
Kursgevinst på tilgodehavender og gæld	0	14.413
Amortisering af låneomkostninger	2	2
Øvrige finansielle indtægter	130	190
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.027</b>	<b>14.800</b>
<b>5 Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteudgifter	23.022	13.502
Kurstab på tilgodehavender og gæld	0	88
Amortisering af låneomkostninger	899	496
Øvrige finansielle omkostninger	128	109
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>24.049</b>	<b>14.195</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	2.392	5.215
Regulering af udskudt skat	12.339	10.788
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>14.731</b>	<b>16.004</b>
<b>7 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Software</b>	<b>Immaterielle anlægsakti- ver i alt</b>
	t.kr.	t.kr.
Anskaffelsessum primo	449	449
Tilbageførsel af tidligere tilgange ved refusion	-110	-110
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>339</b>	<b>339</b>
Af- og nedskrivninger primo	-449	-449
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	110	110
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-339</b>	<b>-339</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

## Note

### 8 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle anlægsaktiver i alt
Anskaffessum primo	718.490	1.208	719.698
Tilgange i årets løb	15.420	0	15.420
<b>Anskaffessum ultimo</b>	<b>733.910</b>	<b>1.208</b>	<b>735.118</b>
Dagsværdireguleringer primo	388.610	0	388.610
Årets dagsværdiregulering	21.500	0	21.500
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>410.110</b>	<b>0</b>	<b>410.110</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	-610	-610
Årets afskrivninger	0	-186	-186
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-796</b>	<b>-796</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>1.144.020</b>	<b>412</b>	<b>1.144.432</b>

#### Dagsværdiopgørelse

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 2023/24, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2024/25.

Forskelsværdi for byggeretter værdiansættes som forskellen mellem den opgjorte dagsværdi baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og den opgjorte byggeretsværdi, hvor denne er størst. Forskelsværdi for byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 44.071 t.kr. (30. juni 2023: 50.124 t.kr.).

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

## Note

### 8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Centrale forudsætninger for værdiansættelsen

Koncernens ejendomme har centrale beliggenheder i København & Københavns omegn, Nordsjælland og Østsjælland. Koncernens kategorisering af ejendomme følger af nedenstående tabel:

Adresse	Postnummer	By	Geografisk kategori
Gammel Køge Landevej 135	2500	Valby	København & Københavns omegn
Hovedvejen 206	2600	Glostrup	København & Københavns omegn
Naverland 1A	2600	Glostrup	København & Københavns omegn
Smedeland 7	2600	Glostrup	København & Københavns omegn
Smedeland 26	2600	Glostrup	København & Københavns omegn
Østbrovej 15-19	2600	Glostrup	København & Københavns omegn
Herstedvang 10-14	2620	Albertslund	København & Københavns omegn
Telegade 1	2630	Taastrup	København & Københavns omegn
Spotorno Alle 2-10	2630	Taastrup	København & Københavns omegn
Spotorno Alle 12	2630	Taastrup	København & Københavns omegn
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	Østsjælland
Egedal 1A-C	2690	Karlslunde	Østsjælland
Metalgangen 9A-E	2690	Karlslunde	Østsjælland
Jernbane Allé 79	2720	Vanløse	København & Københavns omegn
Marielundvej 46A-E	2730	Herlev	København & Københavns omegn
Borupvang 5C	2750	Ballerup	København & Københavns omegn
Lautruphøj 1-3	2750	Ballerup	København & Københavns omegn
Jernbanevej 6, st. og kl.	2800	Kgs. Lyngby	København & Københavns omegn
Gefionsvej 6-8	3400	Hillerød	Nordsjælland
Huginsvej 1A-F	3400	Hillerød	Nordsjælland
Roskildevej 10-12	3400	Hillerød	Nordsjælland
Rønnevangsallé 6	3400	Hillerød	Nordsjælland
Vestergade 19-21	4600	Køge	Østsjælland

I forbindelse med værdiansættelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme har koncernen anvendt nedenstående centrale forudsætninger for værdiansættelserne:

Geografisk kategori	Parameter	2024		2023	
		Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
København & Københavns omegn	Afkastkrav	4,25-4,50 %	6,35-7,75 %	4,00-4,25 %	6,25-7,50 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00-5,00 %	3,00 %	3,00-5,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	0,00-15,00 %	0,00 %	0,00-20,00 %
Nordsjælland	Afkastkrav	N/A	7,75-8,00 %	N/A	8,00 %
	Administration i % af lejen	N/A	3,00-5,00 %	N/A	3,00-5,00 %
	Strukturel tomgang	N/A	5,00-10,00 %	N/A	10,00 %
Østsjælland	Afkastkrav	5,00 %	7,50-8,00 %	4,25-5,00 %	7,25-8,00 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	0,00-10,00 %	0,00 %	0,00-10,00 %

#### Følsomhedsanalyse

Ledelsen overvåger følsomheden i værdiansættelsen ved følsomhedsanalyse af udsving i afkastkravet. Ved en generel stigning i afkastkravet på 0,5 %point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 1.077.834 t.kr., og ved et generelt fald i afkastkravet på 0,5 %point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 1.220.782 t.kr.

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

## Note

### 9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehaver t.kr.	Finansielle anlægsaktiver i alt t.kr.
Anskaffelsessum primo	229	229
Tilgange i årets løb	105	105
Overførsel til omsætningsaktiver	-72	-72
Afgange i årets løb	-133	-133
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>129</b>	<b>129</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>129</b>	<b>129</b>

### 10 Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. juli 2023	20.000	490.264	17.000	527.264
Kapitalforhøjelse	5.000	175.000	0	180.000
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	-180.000	0	-180.000
Udbetalt udbytte	0	0	-17.000	-17.000
Resultatdisponering	0	-122	51.800	51.678
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>25.000</b>	<b>485.142</b>	<b>51.800</b>	<b>561.942</b>

Selskabskapitalen er pr. 1. december 2023 øget med 5.000 t.kr. ved en kapitalforhøjelse til kurs 3.600. Derudover er selskabskapitalen uændret de sidste 5 år. Alle aktier har samme stemmerettigheder.

### 11 Udskudt skat

	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Hensættelse til udskudt skat pr. 1. juli	59.908	49.120
Årets indregnede ændring af udskudt skat i resultatopgørelsen	12.339	10.788
<b>Hensættelse til udskudt skat pr. 30. juni</b>	<b>72.247</b>	<b>59.908</b>

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

## Note

### 12 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2024				2023			
	<1 år	1 - 5 år	> 5 år	I alt	<1 år	1 - 5 år	> 5 år	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	21.090	112.017	450.522	583.629	16.140	88.777	402.380	507.297
Anden gæld	27.477	11.984	2.687	42.148	28.213	10.807	3.646	42.666
<b>I alt</b>	<b>48.567</b>	<b>124.001</b>	<b>453.209</b>	<b>625.777</b>	<b>44.353</b>	<b>99.584</b>	<b>406.026</b>	<b>549.963</b>

### 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Koncernen 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.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 583.629 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør i alt 1.144.020 t.kr.

Yderligere pantsætninger pr. 30. juni 2024 kan specificeres som nedenstående:

Adresse	Post nr.	By	Panttype	Kreditor	Nominel værdi (t.kr.)
Gl. Køge Landevej 135	2500	Valby	Ejerpantebrev	Jyske Bank	13.300
Gl. Køge Landevej 135	2500	Valby	Afgiftspantebrev	Rent Estate II ApS	21.045
Naverland 1A	2600	Glostrup	Ejerpantebrev	Nykredit	3.500
Naverland 1A	2600	Glostrup	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	17.516
Smedeland 7	2600	Glostrup	Ejerpantebrev	Jyske Bank	2.000
Smedeland 7	2600	Glostrup	Afgiftspantebrev	Smedeland 7 ApS	7.320
Smedeland 26	2600	Glostrup	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	27.010
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	Ejerpantebrev	Nykredit	500
Egedal 1	2690	Karlslunde	Ejerpantebrev	Nykredit	5.295
Metalgangen 9A	2690	Karlslunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.500
Metalgangen 9A	2690	Karlslunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate A/S	3.723
Metalgangen 9C	2690	Karlslunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.000
Metalgangen 9C	2690	Karlslunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate A/S	3.877
Metalgangen 9E	2690	Karlslunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate A/S	3.343
Metalgangen 9 A-C-E	2690	Karlslunde	Anden hæftelse	Ukendt	74
Jernbane Alle 79	2720	Vanløse	Anden hæftelse	Ukendt	3
Marielundvej 46	2730	Herlev	Ejerpantebrev	Nykredit	11.114

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

## Note

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Herudover har koncernen udstedt pantebrev i et udvalg af koncernens ejendomme, der ligger hos koncernen uden at det er stillet til sikkerhed for nogen kreditor. Dette omfatter nedenstående:

Adresse	Post nr.	By	Panttype	Ejer	Nominel værdi (t.kr.)
Borupvang 5C st. + kld	2750	Ballerup	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	16.884
Borupvang 5C st + kld	2750	Ballerup	Anden hæftelse	Ejerforening	50
Lautruphøj 1-3	2750	Ballerup	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	71.163
Jernbanevej 6	2800	Kgs. Lyngby	Ejerpantebrev	Jyske Kredit	17.400
Jernbanevej 6	2800	Kgs. Lyngby	Afgiftspantebrev	Rent Estate A/S	9.854
Jernbanevej 6 st + kld	2800	Kgs. Lyngby	Anden hæftelse	Ejerforeningen	242
Gefionsvej 6-8	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	63.540
Huginsvej 1 A-F	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	19.502
Roskildevvej 10-12	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	94.302
Rønnevangsalle 6	3400	Hillerød	Afgiftspantebrev	Rent Estate IV ApS	17.614
Vestergade 19A	4600	Køge	Afgiftspantebrev	Rent Estate A/S	8.849
Vestergade 21	4600	Køge	Afgiftspantebrev	Rent Estate A/S	434

### 15 Ændringer i arbejdskapitalen

	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Tilgodehavender primo	2.867	1.883
Tilgodehavender ultimo	-3.483	-2.867
Leverandørgæld primo	-2.601	-697
Leverandørgæld ultimo	2.824	2.601
Anden gæld primo	-42.666	-30.538
Anden gæld ultimo	42.148	42.666
Øvrige reguleringer	1	-8
<b>Ændringer i arbejdskapitalen i alt</b>	<b>-910</b>	<b>13.040</b>

### 16 Likviditet

Likvide beholdninger	115.925	34.157
<b>Samlet likviditet</b>	<b>115.925</b>	<b>34.157</b>
Uudnyttet trækingsretter	12.300	7.800

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – KONCERN

## Note

### 17 Koncernforhold og nærtstående parter

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

Rent Estate Holding ApS, Spotorno Alle 12, 1. th., 2630 Taastrup

Rent Estate A/S koncernen indgår i større koncernregnskab for EM SI A/S som største koncern, CVR nr.: 88 93 57 13.

Rent Estate A/S koncernen indgår herudover ikke i øvrige koncernregnskaber.

Koncernen har endvidere valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7. Der er ikke fundet sådanne transaktioner sted.

### 18 Resultatdisponering

	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	51.800	17.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i året	180.000	0
Overført resultat	-180.122	39.643
<b>Årets resultat</b>	<b>51.678</b>	<b>56.643</b>

# ANVENDT REGSKABSPRAKSIS – KONCERN

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg.

Den anvendte regnskabspraksis følger moderselskabets, med tillæg af nedenstående regnskabspraksis som er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i t.kr.

## Koncernregnskabet

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

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Rent Estate A/S og dets datterselskaber, hvor Rent Estate A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolidering foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, ejerbesiddelser og interne mellemværender samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode, med udgangspunkt i driftsresultat.

Opgørelsen viser regnskabsårets pengestrømme opdelt i driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, og viser desuden forskydningen i likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Likvide beholdninger defineres som kassebeholdninger og bankindeståender fratrukket kortfristet gæld til kreditinstitutter i form af driftskreditter samt lignende gæld, der forfalder på anfordring, og som indgår i virksomhedens løbende likviditetsstyring.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

## Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletallene defineres således:

$$\text{Forrentning af egenkapital} = \frac{\text{Årets resultat}}{\text{Egenkapital primo}} * 100$$

$$\text{Egenkapitalandel} = \frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Balance ultimo}} * 100$$

$$\text{Likviditetsgrad} = \frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}} * 100$$

## Miljødata

En del af miljødata omfatter CO<sub>2</sub>e-udledning. Rapporteringsmæssigt opdeles udledningerne i grupper (Scopes) afhængigt af kilden til udledning:

Scope 1: Direkte emissioner

Scope 2: Emissioner hos forsyningselskaber

Scope 3: Øvrige indirekte emissioner

### Scope 1: Direkte emissioner

Direkte emissioner, der stammer fra koncernens egen forbrænding af brændsler og materialer. Emissioner måles i ton CO<sub>2</sub>e og omfatter al kørsel som er omfattet af de skattemæssige regler for kørselsgodtgørelse, alt firmakørsel i firmabiler.

Antal kørselsgodtgørelsesberettigede kilometer i køretøjer bliver omregnet med en standard CO<sub>2</sub>e-udledning pr. kørt km i en bilens type med anvendelse af Erhvervsstyrelsens emissionsfaktorer i Klimakompasset.

Kørsel i firmabiler bliver omregnet for brændstofforbrug omregnet med en standard CO<sub>2</sub>e-udledning pr. liter benzin eller diesel forbrændt eller kWh forbrugt med anvendelse af Erhvervsstyrelsens emissionsfaktorer i Klimakompasset.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – KONCERN

## Scope 2: Emmissioner for forsyningsselskaber

Ved opgørelse af scope 2 CO2e-udledning anvendes leverandørers miljødeklarationer til at omregne elektricitet, fjernvarme og naturgas til CO2e-udledning.

Ved opgørelse af CO2e-udledning for vand anvendes Erhvervsstyrelsens emissionsfaktorer i Klimakompasset.

Den vedvarende energiandel udgør summen af vedvarende energi, som fremgår af miljødeklarationer fra Energinet samt produceret energi fra bæredygtighedsinitiativer.

## Scope 3: Øvrige indirekte emmissioner

Oplysning om scope 3 CO2e-udledning er et supplement til nøgletalsvejledning fra FSR, Nasdaq og Finansforeningen. Det er ikke alle kategorier koncernen oplyser, enten fordi datagrundlaget har været mangelfuldt, eller fordi underkategorien ikke er relevant at oplyse om i forhold til koncernens aktiviteter.

Koncernen oplyser om CO2e-udledningen for følgende områder:

### Scope 3

- Affaldsrenovation
- Fragt fra leverandører
- Medarbejderpendling
- Bæredygtighedsinitiativer
  - ◊ Solgt strøm fra ladestandere

Affaldsrenovation bliver omregnet med en standard CO2e-udledning pr. kg. af de enkelte affaldstyper, herunder taget højde for affaldssortering og genbrug, herunder de positive effekter der opnås ved genbrug af de enkelte typer af affald. Vægt af renovationen er primært modtaget fra koncernens renovationsleverandører. Sekundært er koncernens egne kørsler til genbrugsstationen er vægt skønnet af de enkelte affaldstyper der er sorteret på genbrugsstationen. Der indregnes udelukkende affaldsordninger som koncernen er administrator for og derigennem kan modtage affaldsdata på. Der indregnes derfor ikke for kommunalt- eller lejeradministrerede affaldsordninger, med renovationsaftaler hvor koncernen ikke er aftalepart. Koncernen anvender emissionsfaktorer fra danske renovationsfirmaer.

Antal kilometer i fra leverandørers registrerede adresse hos Erhvervsstyrelsen til den pågældende adresse der er leveret varer og serviceydelser til bliver omregnet med en standard CO2e-udledning pr. kørt km i en køretøjets type med anvendelse af Erhvervsstyrelsens emissionsfaktorer i Klimakompasset.

Medarbejderpendling opgøres på baggrund af registrerede arbejdsdage hvor den enkelte medarbejder ikke enten har haft fri- eller feriedage, sygedage eller hjemmearbejdsdage. Medarbejdere der transporteres til og fra arbejde i koncernens firmabiler indregnes ikke. Til opgørelsen af CO2e-udledning pr. transporteret km i de enkelte køretøjs typer er anvendt Erhvervsstyrelsens emissionsfaktorer i Klimakompasset.

## Bæredygtighedsinitiativer

Strøm solgt fra ladestandere omregnes til en positiv CO2e-reduktion ved den alternative udledning ved det mindst udledende køretøj i henhold til Erhvervsstyrelsens emissionsfaktorer i Klimakompasset.



# ÅRSREGNSKAB – MODERSELSKAB

Egedal 1 A-C, 2690 Karlslunde

## RESULTATOPGØRELSE – MODERSELSKAB

		2023/24	2022/23
	Note	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning		8.716	11.026
Ejendommens driftsudgifter		-1.629	-2.258
Andre driftsindtægter		0	2
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-625	-5.610
Andre eksterne omkostninger		-1.918	-1.366
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.544</b>	<b>1.794</b>
Personaleomkostninger	2	-2.530	-2.777
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6, 7	-76	-539
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.938</b>	<b>-1.522</b>
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	52.161	54.913
Andre finansielle indtægter	3	1.059	6.091
Andre finansielle omkostninger	4	-3.587	-2.322
<b>Resultat før skat</b>		<b>51.571</b>	<b>57.159</b>
Skat af årets resultat	5	107	-516
<b>Årets resultat</b>		<b>51.678</b>	<b>56.643</b>

## BALANCE – MODERSELSKAB

		30. juni 2024	30. juni 2023
	Note	t.kr.	t.kr.
<b><u>Anlægsaktiver</u></b>			
<i>Immaterielle anlægsaktiver</i>			
Software		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Materielle anlægsaktiver</i>			
Investeringsejendomme		118.990	119.490
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		412	598
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7</b>	<b>119.402</b>	<b>120.088</b>
<i>Finansielle anlægsaktiver</i>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		502.188	443.327
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.000	30.136
Andre tilgodehavender		327	251
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8</b>	<b>526.515</b>	<b>473.714</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>645.917</b>	<b>593.802</b>
<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>			
<i>Tilgodehavender</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		320	259
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.214	3
Sambeskatningsbidrag		242	0
Andre tilgodehavender		393	205
Periodeafgrænsningsposter		149	80
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.318</b>	<b>547</b>
Likvide beholdninger		83.477	25.700
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>85.795</b>	<b>26.247</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>731.712</b>	<b>620.049</b>

## BALANCE – MODERSELSKAB

	Note	30. juni 2024 t.kr.	30. juni 2023 t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		25.000	20.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		355.551	423.690
Overført resultat		129.591	66.574
Foreslået udbytte for regnskabsåret		51.800	17.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9</b>	<b>561.942</b>	<b>527.264</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		14.047	13.912
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>14.047</b>	<b>13.912</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		68.250	70.192
Anden gæld		1.066	980
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10</b>	<b>69.316</b>	<b>71.172</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	2.234	1.859
Gæld til tilknyttede virksomheder		79.593	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	1.469
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230	271
Anden gæld	10	4.350	4.102
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>86.407</b>	<b>7.701</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>155.723</b>	<b>78.873</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>731.712</b>	<b>620.049</b>
<b>Øvrige noteoplysninger:</b>			
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Ejerforhold	13		
Resultatdisponering	14		

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – MODERSELSKAB

Note	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
<b>1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	0	20.871
Årets værdiregulering til dagsværdi	-625	-5.610
Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse	0	-20.871
<b>Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>	<b>-625</b>	<b>-5.610</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Løn, gager og honorarer	8.499	8.225
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	516	511
Omkostninger flyttet til ejendommens driftsudgifter	-2.653	-2.690
Omkostninger flyttet til andre eksterne omkostninger	-3.832	-3.269
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>2.530</b>	<b>2.777</b>
<b>Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede</b>	<b>15</b>	<b>14</b>
<b>Ledelsesvederlag samlet for direktion og bestyrelse</b>	<b>2.843</b>	<b>2.709</b>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metoden.		
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	669	993
Andre renteindtægter	381	90
Kursgevinst på tilgodehavendet og gæld	0	4.992
Amortisering af låneomkostninger	2	2
Øvrige finansielle indtægter	7	14
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.059</b>	<b>6.091</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteudgifter	3.320	2.137
Kurstab på tilgodehavender og gæld	0	35
Amortisering af låneomkostninger	256	116
Øvrige finansielle omkostninger	11	34
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.587</b>	<b>2.322</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-242	1.469
Regulering af udskudt skat	135	-953
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-107</b>	<b>516</b>

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – MODERSELSKAB

## Note

### 6 Immaterielle anlægsaktiver

	Software t.kr.	Imaterielle anlægsaktiver i alt t.kr.
Anskaffelsessum primo	449	449
Tilbageførsel af tidligere tilgange ved refusion	-110	-110
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>339</b>	<b>339</b>
Af- og nedskrivninger primo	-449	-449
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	110	110
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-339</b>	<b>-339</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle anlægsaktiver i alt t.kr.
Anskaffelsessum primo	70.703	1.208	71.911
Tilgange i årets løb	125	0	125
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>70.828</b>	<b>1.208</b>	<b>72.036</b>
Dagsværdireguleringer primo	48.787	0	48.787
Årets dagsværdiregulering	-625	0	-625
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>48.162</b>	<b>0</b>	<b>48.162</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	-610	-610
Årets afskrivninger	0	-186	-186
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-796</b>	<b>-796</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>118.990</b>	<b>412</b>	<b>119.402</b>

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – MODERSELSKAB

## Note

### 7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Dagsværdioppgørelse

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 2023/24, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2024/25.

Forskelsværdi for byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 0 t.kr. (0 t.kr. 30. juni 2023).

#### Centrale forudsætninger for værdiansættelsen

Selskabets ejendomme har centrale beliggenheder i København & Københavns omegn og Østsjælland. Selskabets kategorisering af ejendomme følger af nedenstående tabel:

Adresse	Postnummer	By	Geografisk kategori
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	Østsjælland
Egedal 1A-C	2690	Karlslunde	Østsjælland
Metalgangen 9A-E	2690	Karlslunde	Østsjælland
Jernbane Allé 79	2720	Vanløse	København & Københavns omegn
Vestergade 19-21	4600	Køge	Østsjælland

I forbindelse med værdiansættelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme har koncernen anvendt nedenstående centrale forudsætninger for værdiansættelserne:

Geografisk kategori	Parameter	2024		2023	
		Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
København & Københavns omegn	Afkastkrav	4,50 %	7,50 %	4,25 %	7,50 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	10,00 %	0,00 %	10,00 %
Østsjælland	Afkastkrav	5,00 %	7,50-8,00 %	4,75-5,00 %	7,25-8,00 %
	Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
	Strukturel tomgang	0,00 %	0,00-10,00 %	0,00 %	0,00-10,00 %

#### **Følsomhedsanalyse**

Ledelsen overvåger følsomheden i værdiansættelsen ved følsomhedsanalyse af udsving i afkastkravet. Ved en generel stigning i afkastkravet på 0,5 %point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 110.271 t.kr., og ved et generelt fald i afkastkravet på 0,5 %point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 129.371 t.kr.

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – MODERSELSKAB

## Note

### 8 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder t.kr.	Andre tilgodehavender t.kr.	Finansielle anlægs- aktiver i alt
Anskaffelsessum primo	19.637	30.136	251	50.024
Tilgange i årets løb	127.000	24.000	76	151.076
Afgange i årets løb	0	-30.136	0	-30.136
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>146.637</b>	<b>24.000</b>	<b>327</b>	<b>170.964</b>
Værdiregulering primo	423.690	0	0	423.690
Modtaget udbytte	-120.300	0	0	-120.300
Årets resultat efter skat	52.161	0	0	52.161
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>355.551</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>355.551</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>502.188</b>	<b>24.000</b>	<b>327</b>	<b>526.515</b>

	Hjemsted	Stemme-/ ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
Rent Estate II ApS	Taastrup, Danmark	100 %	93.909	6.302
Hovedvejen 206 ApS	Taastrup, Danmark	100 %	7.366	-1.833
Abildager 26 ApS*	Taastrup, Danmark	100 %	7.000	0
Rent Estate IV ApS	Taastrup, Danmark	100 %	393.913	47.692
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>			<b>502.188</b>	<b>52.161</b>

\* Indregnet til kostpris da første regnskabsår slutter 30. juni 2025

### 9 Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. juli 2022	20.000	423.690	66.574	17.000	527.264
Kapitalforhøjelse	5.000	0	175.000	0	180.000
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	-180.000	0	-180.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	-17.000	-17.000
Resultatdisponering	0	-68.139	68.017	51.800	51.678
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>25.000</b>	<b>355.551</b>	<b>129.591</b>	<b>51.800</b>	<b>561.942</b>

Selskabskapitalen er pr. 1. december 2023 øget med 5.000 t.kr. ved en kapitalforhøjelse til kurs 3.600.

Derudover er selskabskapitalen uændret de sidste 5 år

Alle aktier har samme stemmerettigheder.

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – MODERSELSKAB

## Note

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2024				2023			
	< 1 år t.kr.	1 - 5 år t.kr.	> 5 år t.kr.	I alt t.kr.	< 1 år t.kr.	1 - 5 år t.kr.	> 5 år t.kr.	I alt t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.234	12.563	55.687	70.484	1.859	11.108	59.084	72.051
Anden gæld	4.350	629	437	5.416	4.102	622	358	5.082
<b>I alt</b>	<b>6.584</b>	<b>13.192</b>	<b>56.124</b>	<b>75.900</b>	<b>5.961</b>	<b>11.730</b>	<b>59.442</b>	<b>77.133</b>

### 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Koncernen 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.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 70.484 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør i alt 118.990 t.kr.

Yderligere pantsætninger pr. 30. juni 2024 kan specificeres som nedenstående:

Adresse	Post nr.	By	Panttype	Kreditor	Nominal værdi (t.kr.)
Solrød Strandvej 154	2680	Solrød	Ejerpantebrev	Nykredit	500
Egedal 1	2690	Karlsunde	Ejerpantebrev	Nykredit	5.295
Metalgangen 9A	2690	Karlsunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.500
Metalgangen 9A	2690	Karlsunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate	3.723
Metalgangen 9C	2690	Karlsunde	Ejerpantebrev	Nykredit	4.000
Metalgangen 9C	2690	Karlsunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate	3.877
Metalgangen 9E	2690	Karlsunde	Afgiftspantebrev	Rent Estate	3.343
Metalgangen 9 A+C+E	2690	Karlsunde	Anden hæftelse	Ukendt	74
Jernbane Alle 79	2720	Vanløse	Anden hæftelse	Ukendt	3
Vestergade 19A	4600	Køge	Afgiftspantebrev	Rent Estate	8.861

# NOTER TIL ÅRSREGNSKABET – MODERSELSKAB

## Note

### 13 Ejerforhold

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

Rent Estate Holding ApS, Spotorno Alle 12, 1.th., 2630 Taastrup

### 14 Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	51.800	17.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i året	180.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-68.139	54.913
Overført resultat	-111.983	-15.270
<b>Årets resultat</b>	<b>51.678</b>	<b>56.643</b>

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – MODERSELSKAB

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i t.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.

Nettoomsætning omfatter tillige andre indtægter som følger af drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens ejendomme, herunder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter eller

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

### 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.

### Skat af årets resultat

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

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

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – MODERSELSKAB

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

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Software

Software værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på den forventede brugstid på 5 år.

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investeringsjendomme 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.

#### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære af-

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender og kassebeholdninger.

### 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 eventuel forpligtelser

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 – MODERSELSKAB

## 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.