

Rent Estate IV ApS

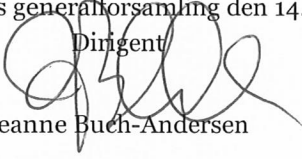
**Marielundvej 46D, 1. tv.
2730 Herlev**

CVR-nr. 29 19 53 82

Årsrapport for 2018/19 **14. regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. september 2019

Dirigent


Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskabet for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019	
Resultatopgørelse for 2018/19	9
Balance pr. 30. juni 2019	10
Noter til årsregnskabet	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

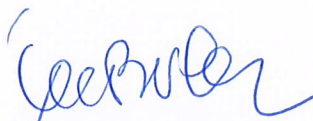
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019.

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

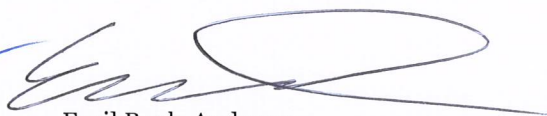
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, 14. september 2019

Direktion:



Frank Buch-Andersen
Administrerende direktør



Emil Buch-Andersen
Økonomi direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rent Estate IV ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rent Estate IV ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav der er gældende i Danmark, Ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revision. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser og dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige til at modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Herlev, 14. september 2019

Revisionsfirmaet Svend Dørrffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 63 97 77



Svend Dørrffer

Registreret revisor FSR

mne2630

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Rent Estate IV ApS
Marielundvej 46D, 1. tv.
2730 Herlev

CVR nr.: 29 19 53 82
Stiftet: 2. december 2005
Hjemsted: Herlev
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion:

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

Bankforbindelse:

Nykredit Bank

Revisor:

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Smedeholm 13 C, 1 tv, 2730 Herlev
CVR nr. 15 65 97 77

Ledelsesberetningen

Koncernens Hoved- og nøgletal (i t.kr.)

	2015	2016	2017 (6 mdr.)	2017/18	2018/19
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	10.903	9.536	4.363	8.604	9.728
Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger)	6.637	4.408	1.528	4.390	-58
Andre eksterne- og personaleomkostninger	1.628	1.169	823	-104	219
Resultat før finans/værdireguleringsposter (EBFVAT)	5.009	3.239	706	4.651	-196
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	-12.481	-22.462	-11.575	24.910	46.920
Resultat før skat (EBT)	-19.876	-30.407	-13.902	28.798	46.050
Årets resultat	-19.508	-30.407	-13.902	39.176	50.183
Balance					
Investeringsejendomme	156.101	119.550	70.000	94.910	154.934
Omsætningsaktiver	9.345	16.445	43.660	10.925	17.829
Aktiver i alt	165.446	135.995	113.660	105.835	172.763
Egenkapital i alt	-6.497	-36.903	14.685	52.862	101.845
Langfristede gældsforpligtelser	88.956	132.698	512	48.298	65.862
Kortfristede gældsforpligtelser	82.987	40.199	98.462	4.675	5.057
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/egenkapital	Neg.	Neg.	4,8%	8,8%	Neg.
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/nettoomsætning	45,9%	34,0%	16,2%	54,1%	Neg.
Forrentning af egenkapital (ROE)	Neg.	Neg.	Neg.	74,1%	49,3%
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	Neg.	Neg.	12,9%	49,9%	59,0%
Likviditetsgrad	11,3%	40,9%	44,3%	233,7%	352,6%
Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.	14,9%	12,3%	18,9%	Neg.	2,2%

Hoved- og nøgletallene er for 2017 og frem påvirket af ændret princip for indregning i resultatopgørelsen, jf. afsnit omkring ændring af anvendt regnskabspraksis i årsrapporten for 2017, derfor er de enkelte år ikke fuldt ud sammenlignelige.

Ledelsesberetningen

Hovedaktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Økonomisk udvikling

Årets resultat før finans og værdireguleringer er t.kr. (196) mod t.kr. 4.651 i 2017/18.

Udviklingen er negativt påvirket af istandsættelsesomkostninger i forbindelse med genudlejninger.

Istandsættelsesomkostningerne udgør t.kr. 7.672 mod t.kr. 2.301 i 2017/18. Derudover er udviklingen præget af, at der i 2017/18 blev indtægtsført en leje garanti på t.kr. 2.000.

Tages der højde for forskelle i istandsættelsesomkostninger og leje garanti er resultat før finans og værdireguleringer t.kr. 7.476 mod t.kr. 4.952 i 2017/18. Den positive udvikling skyldes succesfuld genudlejning af ledige og opsagte m2 på Marielundvej 46, 2730 Herlev, samt erhvervelsen pr. 1. februar 2019 af Naverland 1A, 2600 Glostrup.

Forventninger til 2019/20

Det er ledelsens forventning at selskabet genererer et overskud i 2019/20 før finans og værdireguleringer i niveauet 8,5 - 9,0 mio. kr.

Forventningerne til 2019/20 kan blive negativt påvirket af succes med større genudlejning af ledige lokaler, som vil resultere i større istandsættelsesomkostninger end budgetteret.

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.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Nettoomsætning		9.727.784	8.604.366
Ejendommens driftsudgifter		-9.785.930	-4.214.831
Andre driftsindtægter		80.447	157.750
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	46.920.000	24.910.000
Andre eksterne omkostninger		-218.668	104.074
Driftsresultat		46.723.633	29.561.359
Andre finansielle indtægter	3	84.713	8.235
Andre finansielle omkostninger	4	-758.222	-771.598
Resultat før skat		46.050.124	28.797.996
Skat af årets resultat	5	4.133.049	10.378.195
Årets resultat		50.183.173	39.176.191
 Forslag til resultat disponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.200.000
Overført resultat		50.183.173	37.976.191
I alt disponering		50.183.173	39.176.191

Balance pr. 30. juni 2019

Aktiver	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		154.934.180	94.910.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6	154.934.180	94.910.000
Anlægsaktiver i alt		154.934.180	94.910.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		190.640	37.502
Udskudt skatteaktiv	9	11.248.591	9.184.341
Sambeskatningsbidrag		1.957.191	1.193.854
Andre tilgodehavender		94.413	670
Periodeafgrænsningsposter		16.342	29.982
Tilgodehavender i alt		13.507.177	10.446.349
Likvide beholdninger		4.322.094	478.241
Omsætningsaktiver i alt		17.829.271	10.924.590
Aktiver i alt		172.763.451	105.834.590

Balance pr. 30. juni 2019

Passiver	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		12.788.000	12.788.000
Overført resultat		89.056.724	38.873.551
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.200.000
Egenkapital i alt	7	101.844.724	52.861.551
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		51.484.762	40.037.444
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.750.000	0
Kreditinstitutter		6.219.480	7.048.760
Anden gæld		3.407.598	1.211.697
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	65.861.840	48.297.901
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	8	1.884.667	1.884.020
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	0	3.019
Leverandører af varer og tjenesteydelser		628.794	412.708
Anden gæld	8	2.543.426	2.375.391
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.056.887	4.675.138
Gældsforpligtelser i alt		70.918.727	52.973.039
Passiver i alt		172.763.451	105.834.590
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
1 Personaleforhold		
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>46.920.000</u>	<u>24.910.000</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	<u>46.920.000</u>	<u>24.910.000</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	0	5
Amortisering af låneomkostninger	74.999	0
Andre finansielle indtægter	<u>9.714</u>	<u>8.230</u>
Andre finansielle indtægter i alt	<u>84.713</u>	<u>8.235</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	52.817	0
Andre renteudgifter	695.073	745.846
Amortisering af låneomkostninger	5.753	4.305
Andre finansielle omkostninger	<u>4.579</u>	<u>21.447</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>758.222</u>	<u>771.598</u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-1.957.191	-1.193.854
Regulering af aktuel skat tidligere år	-111.608	0
Regulering af udskudt skat	<u>-2.064.250</u>	<u>-9.184.341</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-4.133.049</u>	<u>-10.378.195</u>

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme kr.
6 Materielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum, primo	193.405.749
Tilgang i årets løb	<u>13.104.180</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>206.509.929</u>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	-98.495.749
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>46.920.000</u>
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo	<u>-51.575.749</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>154.934.180</u>

Opgørelse af dagsværdien

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

Selskabets ejendom er beliggende i 2600 Glostrup og 2730 Herlev, der er tale om en centralt beliggende ejendom.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Københavns omegn

2019	Erhverv
Afkastkrav	<u>7,25 - 8,15 %</u>
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	10,00 - 20,00 %
2018	Erhverv
Afkastkrav	<u>7,75 %</u>
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	25,00 %

Ejendommen kategoriseret som liggende i Københavns omegn er beliggende i 2600 Glostrup og 2730 Herlev.

Noter til årsregnskabet

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
7 Egenkapital				
Egenkapital 1. juli 2018	12.788.000	38.873.551	1.200.000	52.861.551
Udbetalt udbytte i året	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	0	50.183.173	0	50.183.173
Egenkapital 30. juni 2019	12.788.000	89.056.724	0	101.844.724

Selskabskapitalen er 16. september 2014 forhøjet med 12.708 t.kr. og er derudover uændret de seneste 5 år.

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

8 Langfristede gældforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2019 kr.	2018 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	47.254.273	35.908.269
Mellem 1 og 5 år	4.230.489	4.129.175
Langfristet del	51.484.762	40.037.444
Inden for 1 år	1.055.387	1.054.740
Gæld til realkredit institutter i alt	52.540.149	41.092.184
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	4.750.000	0
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	4.750.000	0
Inden for 1 år	0	3.019
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	4.750.000	3.019
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.902.360	3.731.640
Mellem 1 og 5 år	3.317.120	3.317.120
Langfristet del	6.219.480	7.048.760
Inden for 1 år	829.280	829.280
Kreditinstitutter i alt	7.048.760	7.878.040

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældforpligtelser (fortsat)

Anden gæld

Efter 5 år	927.597	279.550
Mellem 1 og 5 år	<u>2.480.001</u>	<u>932.147</u>
Langfristet del	3.407.598	1.211.697
Inden for 1 år	<u>2.543.426</u>	<u>2.375.391</u>
Anden gæld i alt	<u>5.951.024</u>	<u>3.587.088</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet har pr. 30.06.2019 et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 24.182 t.kr. (38.440 t.kr. pr. 30.06.2018). Den udskudte skat fordeler sig således:

Investeringsejendomme	7.503.109	17.867.117
Låneomkostninger	-14.824	716
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>27.942.541</u>	<u>29.756.098</u>
Udskudt skatteaktiv i alt	<u>35.430.826</u>	<u>47.623.931</u>
Indregnet udskudt skatteaktiv	<u>-11.248.591</u>	<u>-9.184.341</u>
Ej indregnet udskudt skatteaktiv i alt	<u>24.182.235</u>	<u>38.439.590</u>

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for EM SI A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.540 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.juni 2019 udgør i alt 154.934 t.kr.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Marielundvej 46A-E, 2730 Herlev for nom. 91.161 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Naverland 1A, 2600 Glostrup for nom. 3.500 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

11 Ejerforhold

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate IV ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelt bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

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

Årsregnskabet for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

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

Ejendommens driftsudgifter

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

Andre driftsindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

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

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

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

Balancen

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 investeringsjendomme".

Der afskrives ikke på investeringsjendomme.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Hensatteforpligtelser og eventualforpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

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

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

Udskudt skat

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.