

Rent Estate IV ApS

**Herstedvang 12, 2. tv.
2620 Albertslund**

CVR-nr. 29 19 53 82

Årsrapport for 2019/20 **15. regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 5. september 2020

Dirigent

Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

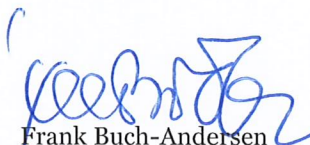
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, 5. september 2020

Direktion:



Frank Buch-Andersen
Administrerende direktør



Emil Buch-Andersen
Økonomi direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rent Estate IV ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rent Estate IV ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

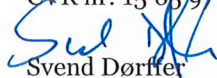
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herlev, 5. september 2020

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor FSR

mne2630

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Rent Estate IV ApS
Herstedvang 12, 2. tv.
2620 Albertslund

CVR nr.: 29 19 53 82
Stiftet: 2. december 2005
Hjemsted: Albertslund
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.)

	2016	2017 (6 mdr.)	2017/18	2018/19	2019/20
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	9.536	4.363	8.604	9.728	17.040
Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger)	4.408	1.528	4.390	-58	10.704
Andre eksterne- og personaleomkostninger	1.169	823	-104	219	908
Resultat før finans/værdireguleringsposter (EBFVAT)	3.239	706	4.651	-196	10.087
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	-22.462	-11.575	24.910	46.920	11.263
Resultat før skat (EBT)	-30.407	-13.902	28.798	46.050	19.892
Årets resultat	-30.407	-13.902	39.176	50.183	22.010
Balance					
Investeringsjendomme	119.550	70.000	94.910	154.934	263.742
Omsætningsaktiver	16.445	43.660	10.925	17.829	31.941
Aktiver i alt	135.995	113.660	105.835	172.763	296.008
Egenkapital i alt	-36.903	14.685	52.862	101.845	123.855
Langfristede gældsforpligtelser	132.698	512	48.298	65.862	158.748
Kortfristede gældsforpligtelser	40.199	98.462	4.675	5.057	13.405
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/egenkapital	Neg.	4,8%	8,8%	Neg.	8,1%
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/nettoomsætning	34,0%	16,2%	54,1%	Neg.	59,2%
Forrentning af egenkapital (ROE)	Neg.	Neg.	74,1%	49,3%	17,8%
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	Neg.	12,9%	49,9%	59,0%	41,8%
Likviditetsgrad	40,9%	44,3%	233,7%	352,6%	238,3%
Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.	12,3%	18,9%	Neg.	2,2%	5,3%

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 senest år i Storkøbenhavn, ligesom der er stor aktivitet i handel af boligejendomme generelt. Selskabets ejendomme er derfor delvist positivt berørt af den positive udvikling, en udvikling vi, de kommende år, forventer vil sprede sig til hele selskabets investeringsområde. På trods af denne positive udvikling er der fortsat usikkerhed om korrekt værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje, ligesom udfordringerne i den globale økonomi kan påvirke fremtidige forbrugsmønstre negativt, med afledt negativ påvirkning af økonomien i dansk erhvervsliv og erhvervslivets evne til at betale husleje m.m. Endvidere kan den globale økonomi påvirke renteutviklingen negativt i Danmark. COVID-19's påvirkning af værdiansættelsen af koncernens ejendomsportefølje, kan vise sig at være større eller mindre end de i koncernregnskabet valgte vurderinger. Alt sammen med risiko for negativ påvirkning af værdien af selskabets ejendomsportefølje.

Skattesag

Selskabet har en verserende skattesag angående indkomstårene 2016 og 2017. Sagen blev indledt af SKAT i juli-kvartal 2019. Siden har fulgt 2 opfølgende henvendelser fra SKAT. Det er ledelsens forventning at sagen afsluttes uden regnskabs- og skattemæssig effekt. Såfremt sagen falder anderledes ud, vil det have en negativ effekt på det indregnede udskudte skatteaktiv på op til 10,9 mio. kr., på skyldig selskabsskat på op til 0,3 mio. kr. og på selskabets egenkapital på op til 11,2 mio. kr. Samtidig vil det have en positiv effekt på det ikke indregnede udskudte skatteaktiv på op til 11,2 mio. kr. Sagen forventes afgjort i 1. halvår af regnskabsåret 2020/21.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Økonomisk udvikling

Årets resultat før skat og værdireguleringer er t.kr. 8.629 mod t.kr. (870) i 2018/19.

Udviklingen er påvirket af istandsættelsesomkostninger i forbindelse med genudlejninger.

Istandsættelsesomkostningerne udgør t.kr. 1.767 mod t.kr. 7.672 i 2018/19.

Tages der højde for forskelle i istandsættelsesomkostninger er resultat før finans og værdireguleringer t.kr. 10.396 mod t.kr. 6.802 i 2018/19. Den positive udvikling skyldes succesfuld genudlejning af ledige og opsagte m2, samt erhvervelsen pr. 1. februar 2019 af Naverland 1A, 2600 Glostrup, pr. 1. oktober 2019 af Smedeland 26, 2600 Glostrup og pr. 1. januar 2020 af Herstedvang 10-14, 2620 Albertslund.

Forventninger til 2020/21

Det er ledelsens forventning at selskabet genererer et overskud i 2020/21 før finans og værdireguleringer i niveaue 14 - 15 mio. kr.

Forventningerne til 2020/21 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

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
Nettoomsætning		17.039.733	9.727.784
Ejendommens driftsudgifter		-6.335.533	-9.785.930
Andre driftsindtægter		290.538	80.447
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	11.262.860	46.920.000
Andre eksterne omkostninger		-908.022	-218.668
Driftsresultat		21.349.576	46.723.633
Andre finansielle indtægter	3	138.354	84.713
Andre finansielle omkostninger	4	-1.595.877	-758.222
Resultat før skat		19.892.053	46.050.124
Skat af årets resultat	5	2.118.183	4.133.049
Årets resultat		22.010.236	50.183.173
Forslag til resultat disponering			
Overført resultat		22.010.236	50.183.173
I alt disponering		22.010.236	50.183.173

Balance pr. 30. juni

Aktiver	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		263.742.490	154.934.180
Materielle anlægsaktiver i alt	6	263.742.490	154.934.180
Finansielle anlægsaktiver			
Andre tilgodehavender		324.031	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	7	324.031	0
Anlægsaktiver i alt		264.066.521	154.934.180
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		276.549	190.640
Udskudt skatteaktiv	10	12.250.136	11.248.591
Sambeskatningsbidrag		1.116.638	1.957.191
Andre tilgodehavender		213.413	94.413
Periodeafgrænsningsposter		8.698	16.342
Tilgodehavender i alt		13.865.434	13.507.177
Likvide beholdninger		18.075.771	4.322.094
Omsætningsaktiver i alt		31.941.205	17.829.271
Aktiver i alt		296.007.726	172.763.451

Balance pr. 30. juni

Passiver	Note	2020 kr.	2019 kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		12.788.000	12.788.000
Overført resultat		111.066.960	89.056.724
Egenkapital i alt	8	123.854.960	101.844.724
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		149.160.869	51.484.762
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.750.000
Kreditinstitutter		5.390.200	6.219.480
Anden gæld		4.196.895	3.407.598
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	158.747.964	65.861.840
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	6.989.164	1.884.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser		225.312	628.794
Anden gæld	9	6.190.326	2.543.426
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.404.802	5.056.887
Gældsforpligtelser i alt		172.152.766	70.918.727
Passiver i alt		296.007.726	172.763.451
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
1 Personaleforhold		
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>11.262.860</u>	<u>46.920.000</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	<u>11.262.860</u>	<u>46.920.000</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Amortisering af låneomkostninger	110.954	74.999
Andre finansielle indtægter	<u>27.400</u>	<u>9.714</u>
Andre finansielle indtægter i alt	<u>138.354</u>	<u>84.713</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	64.048	52.817
Andre renteudgifter	1.189.644	695.073
Kurstab på tilgodehavender og gæld	301.958	0
Amortisering af låneomkostninger	31.876	5.753
Andre finansielle omkostninger	<u>8.351</u>	<u>4.579</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>1.595.877</u>	<u>758.222</u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-1.116.638	-1.957.191
Regulering af aktuel skat tidligere år	0	-111.608
Regulering af udskudt skat	<u>-1.001.545</u>	<u>-2.064.250</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-2.118.183</u>	<u>-4.133.049</u>
6 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme kr.
Anskaffelsessum, primo		206.509.929
Tilgang i årets løb		<u>97.545.450</u>
Anskaffelsessum, ultimo		<u>304.055.379</u>
Værdiregulering til dagsværdi, primo		-51.575.749
Årets værdiregulering til dagsværdi		<u>11.262.860</u>
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo		<u>-40.312.889</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>263.742.490</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

Selskabets ejendom er beliggende i 2600 Glostrup, 2620 Albertslund og 2730 Herlev, der er tale om en centralt beliggende ejendom.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 0 kr.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Københavns omegn

2020	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	7,74 - 8,25 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 - 20,00 %
2019	
Afkastkrav	7,25 - 8,15 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	10,00 - 20,00 %

Ejendommen kategoriseret som liggende i Københavns omegn er beliggende i 2600 Glostrup, 2620 Albertslund og 2730 Herlev.

	<u>Andre tilgode- havender</u> kr.
7 Finansielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum, primo	0
Tilgang i årets løb	455.637
Overførsel til omsætningsaktiver	-72.012
Afgang i årets løb	-59.594
Anskaffelsessum, ultimo	<u>324.031</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>324.031</u>

Noter til årsregnskabet

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
8 Egenkapital			
Egenkapital 1. juli 2019	12.788.000	89.056.724	101.844.724
Årets resultat	0	22.010.236	22.010.236
Egenkapital 30. juni 2020	12.788.000	111.066.960	123.854.960

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.
Alle anparter har samme stemmerettigheder.

9 Langfristede gældforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	120.171.337	47.254.273
Mellem 1 og 5 år	28.989.532	4.230.489
Langfristet del	149.160.869	51.484.762
Inden for 1 år	6.159.884	1.055.387
Gæld til realkredit institutter i alt	155.320.753	52.540.149
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	4.750.000
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	0	4.750.000
Inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	0	4.750.000
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.073.080	2.902.360
Mellem 1 og 5 år	3.317.120	3.317.120
Langfristet del	5.390.200	6.219.480
Inden for 1 år	829.280	829.280
Kreditinstitutter i alt	6.219.480	7.048.760
Anden gæld		
Efter 5 år	1.212.658	927.597
Mellem 1 og 5 år	2.984.237	2.480.001
Langfristet del	4.196.895	3.407.598
Inden for 1 år	6.190.326	2.543.426
Anden gæld i alt	10.387.221	5.951.024

Noter til årsregnskabet

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet har pr. 30.06.2020 et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 17.688 t.kr. (24.182 t.kr. pr. 30.06.2019). Den udskudte skat fordeler sig således:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
Investeringsjendomme	5.025.280	7.503.109
Låneomkostninger	2.759	-14.824
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>24.909.817</u>	<u>27.942.541</u>
Udskudt skatteaktiv i alt	29.937.856	35.430.826
Indregnet udskudt skatteaktiv	<u>-12.250.136</u>	<u>-11.248.591</u>
Ej indregnet udskudt skatteaktiv i alt	<u>17.687.720</u>	<u>24.182.235</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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 155.321 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.juni 2020 udgør i alt 223.742 t.kr.

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.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Smedeland 26, 2600 Glostrup for nom. 27.010 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Marielundvej 46A-E, 2730 Herlev for nom. 39.319 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

12 Ejerforhold

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

Rent Estate A/S, Herstedvang 12, 2. tv., 2620 Albertslund

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate IV ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelt bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

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

Årsregnskabet for 2019/20 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

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

Ejendommens driftsudgifter

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

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 administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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

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 investeringsejendomme".

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

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.

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.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

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

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.

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.