

---

# *Rent Estate IV ApS*

Spotorno Alle 12, 1.th, 2630 Taastrup

Årsrapport for  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

---

CVR-nr. 29 19 53 82

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 9/9 2024

Jeanne Buch-Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Rent Estate IV ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 9. september 2024

## Direktion

Frank Buch-Andersen  
Adm. direktør

Emil Buch-Andersen  
direktør

Simon Buch-Andersen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Rent Estate IV ApS

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Rent Estate IV ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

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

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

CVR-nr: 29 19 53 82

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Hjemstedskommune: Høje-Taastrup

## Direktion

Frank Buch-Andersen  
Emil Buch-Andersen  
Simon Buch-Andersen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på TDKK 47.691, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 393.912.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Det finansielle resultat før finansielle poster, skat og dagsværdireguleringer for regnskabsåret 2023/24 har aldrig været højere. Det giver en stor tilfredshed at kunne præsentere det største finansielle resultat i selskabets historie, i en tid med usikkerhed for udlejningsaktiviteter og lejernes betalingssevne grundet bl.a. højt renteniveau samt krig i og omkring Europa.

De væsentligste forhold i 2023/24 der har medvirket til at vi i år kan præsentere det største finansielle resultat i selskabets historie er:

- Succesfuldt og fokuseret arbejde med modernisering og udlejning af nyerhvervede ejendomme
- Fokuseret genudlejning af løbende opsigelser
- Vækst gennem udvidelse og udvikling af forretningsområderne BUCH BUSINESS CENTER og BUCH STORAGE.

## Grundskyld og dækningsafgift, foreløbige ejendomsvurderinger

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 tidshorisont.

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 2.329 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. 23,03 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 vedtages.

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.

# Ledelsesberetning

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

På baggrund af selskabets nuværende samt allerede erhvervede ejendomsportefølje og nuværende udlejningsprocent forventes et resultat før finansielle poster, dagsværdireguleringer og skat i niveauet 52- 56 mio. kr. (54,7 mio. kr. i 2023/24). Resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 35-39 mio. kr. (36,7 mio. kr. i 2023/24).

## Usikkerhed ved indregning og 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.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		75.161	63.226
Værdiregulering af investeringsaktiver		24.403	27.881
Driftsomkostninger		-17.000	-19.799
Andre eksterne omkostninger		-3.439	-3.238
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>79.125</b>	<b>68.070</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		468	0
Finansielle indtægter	2	429	2.106
Finansielle omkostninger	3	-18.893	-11.553
<b>Resultat før skat</b>		<b>61.129</b>	<b>58.623</b>
Skat af årets resultat	4	-13.438	-12.897
<b>Årets resultat</b>		<b>47.691</b>	<b>45.726</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	120.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	75.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	468	0
Overført resultat	-147.777	45.726
	<b>47.691</b>	<b>45.726</b>

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme		827.730	814.710
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>827.730</b>	<b>814.710</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	16.852	0
Andre tilgodehavender		36	108
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>16.888</b>	<b>108</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>844.618</b>	<b>814.818</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		540	1.103
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		72.525	0
Andre tilgodehavender		652	372
Periodeafgrænsningsposter		18	45
<b>Tilgodehavender</b>		<b>73.735</b>	<b>1.520</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>671</b>	<b>3.979</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>74.406</b>	<b>5.499</b>
<b>Aktiver</b>		<b>919.024</b>	<b>820.317</b>

# Balance 30. juni 2024

## Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		15.000	12.788
Overkurs ved emission		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		468	0
Overført resultat		303.445	333.434
Foreslået udbytte for regnskabsåret		75.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>393.913</b>	<b>346.222</b>
Hensættelse til udskudt skat		36.084	27.222
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>36.084</b>	<b>27.222</b>
Gæld til realkreditinstitutter		437.030	367.484
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	30.136
Anden gæld		11.933	11.338
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>448.963</b>	<b>408.958</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	16.386	12.892
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.205	2.257
Selskabsskat		1.468	950
Anden gæld	7	20.005	21.816
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>40.064</b>	<b>37.915</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>489.027</b>	<b>446.873</b>
<b>Passiver</b>		<b>919.024</b>	<b>820.317</b>
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli	12.788	0	0	333.434	0	346.222
Kapitalforhøjelse	2.212	117.788	0	0	0	120.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-120.000	0	-120.000
Årets resultat	0	0	468	-27.777	75.000	47.691
Overført fra overkurs ved emission	0	-117.788	0	117.788	0	0
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>	<b>468</b>	<b>303.445</b>	<b>75.000</b>	<b>393.913</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	TDKK	TDKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Kursgevinst på tilgodehavender og gæld	0	1.919
Andre finansielle indtægter	<u>429</u>	<u>187</u>
	<u>429</u>	<u>2.106</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	TDKK	TDKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	669	992
Andre renteudgifter	17.492	10.170
Kurstab på tilgodehavender og gæld	0	58
Amortisering af låneomkostninger	630	285
Andre finansielle omkostninger	<u>102</u>	<u>48</u>
	<u>18.893</u>	<u>11.553</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	TDKK	TDKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.468	951
Årets udskudte skat	<u>11.970</u>	<u>11.946</u>
	<u>13.438</u>	<u>12.897</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. juli	659.039
Tilgang i årets løb	15.263
Afgang i årets løb	-13.253
Kostpris 30. juni	661.049
Værdireguleringer 1. juli	155.671
Årets værdireguleringer	24.307
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-13.297
Værdireguleringer 30. juni	166.681
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>827.730</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Ejendomme kategoriseret som liggende i Københavns omegn er beliggende 2600 Glostrup, 2620 Albertslund, 2630 Taastrup, 2730 Herlev og 2750 Ballerup.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	691.310	690.860
Forskelsværdi for byggeretter	25.379	34.513
Værdiregulering, resultatopgørelse	14.338	21.690
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, erhverv	0%-15%	0%-20%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, bolig	0%	0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, erhverv	3%	3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, bolig	3%	3%
Afkastkrav, erhverv	7,5%-7,75%	6,5%-7,5%
Afkastkrav, bolig	4,25%	4,25%

## Noter til årsregnskabet

Ejendomme kategoriseret som liggende i Nordsjælland, er beliggende i 3400 Hillerød.

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	136.280	123.850
Værdiregulering, resultatopgørelse	9.969	6.191
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	5-10%	10%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3%-5%	3%-5%
Afkastkrav	7,75-8%	8%

### 6. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. juli	0	0
Tilgang i årets løb	16.384	0
Kostpris 30. juni	16.384	0
Årets resultat	468	0
Værdireguleringer 30. juni	468	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>16.852</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Smedeland 26A ApS	Høje- Taastrup	40	100%

## Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	351.566	313.334
Mellem 1 og 5 år	85.464	54.150
Langfristet del	437.030	367.484
Inden for 1 år	16.386	12.892
	<b>453.416</b>	<b>380.376</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	30.136
Langfristet del	0	30.136
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>30.136</b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	2.687	3.288
Mellem 1 og 5 år	9.246	8.050
Langfristet del	11.933	11.338
Øvrig kortfristet gæld	20.005	21.816
	<b>31.938</b>	<b>33.154</b>



# Noter til årsregnskabet

2023/24	2022/23
TDKK	TDKK

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	827.730	814.710
---	---------	---------

Yderligere er der givet sikkerhed med pant i investeringsejendomme pr. 30. juni 2024 til E/F Borupvang 5 for nominelt 50 TDKK.

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

Naverland 1A, 2600 Glostrup  
Spotorno Allé 2-12, 2630 Taastrup  
Marielundvej 46A-L, 2730 Herlev  
Borupvang 5C st. + kld, 2750 Ballerup  
Lautruphøj 1-3, 2750 Ballerup  
Gefionsvej 6-8, 3400 Hillerød  
Huginsvej 1A-F, 3400 Hillerød  
Roskildevej 10-12, 3400 Hillerød  
Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød  
Pantsætninger med ejerpantebreve og skadeløsbrev udgør pr. 30 juni 2024 TDKK 14.614

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for EM SI A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Rent Estate A/S (mindste koncern)	Høje-Taastrup

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate IV ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i TDKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

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

### Driftsomkostninger

Ejendommens driftsudgifter indeholder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter, eller ikke dækkede driftsudgifter, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med EM SI ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Noter til årsregnskabet

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## **Forudbetaling for materielle anlægsaktiver**

Forudbetaling for materielle anlægsaktiver vedrører ejendomme, som selskabet ikke har overtaget på balance dagen, som måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## **Egenkapital**

### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.