
Rent Estate IV ApS

Herstedvang 12, 2. tv., 2620 Albertslund

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 29 19 53 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/9 2022

Jeanne Buch-Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 10

Balance 30. juni 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

Penneo dokumentnøgle: BC57D-DEQ6V-ZYYT5-EYVQ2-WES2C-HSDKY

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 10. september 2022

Direktion

Frank Buch-Andersen
adm. direktør

Emil Buch-Andersen
direktør

Simon Buch-Andersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Rent Estate IV ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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 revisorerets 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 10. september 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rent Estate IV ApS
Herstedvang 12, 2. tv.
2620 Albertslund
Hjemmeside: www.rentestate.dk

CVR-nr.: 29 19 53 82
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Albertslund

Direktion

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

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	35.232	27.831	17.040	9.728	8.604
Resultat af ordinær primær drift	107.093	97.057	21.059	46.643	29.457
Resultat af finansielle poster	-1.601	-1.927	-1.458	-674	-763
Årets resultat	83.862	92.779	22.010	50.183	39.176
Balance					
Balancesum	639.591	424.939	296.008	172.763	105.835
Egenkapital	300.496	216.634	123.855	101.845	52.862
Investering i materielle anlægsaktiver	126.502	67.085	97.545	13.104	0
Antal medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	47,0%	51,0%	41,8%	59,0%	49,9%
Forrentning af egenkapital	32,4%	54,5%	19,5%	64,9%	116,0%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på TDKK 83.862, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på TDKK 300.496.

Ledelsen anser årets resultat for særdeles tilfredsstillende.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Det finansielle resultat før skat for regnskabsåret 2021/22 har aldrig været højere. Det er en særdeles tilfredshed at kunne præsentere det største finansielle resultat i selskabets historie, i bagkanten af tiden med COVID-19 nedlukninger og usikkerhed for effekten heraf på udlejningsaktiviteter og lejernes betalingsevne. Selskabets udviste soliditet og styrke, er særdeles tilfredsstillende for ledelsen.

De væsentligste forhold i 2021/22 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
- Positiv prisudvikling på ejendomsmarkedet

Selskabets positive vækst, understøtter ledelsens ønske om at udbygge ejendomsporteføljen, herunder de i regnskabsåret indgåede købsaftaler for ejendommen Østbrovej 15-19, 2600 Glostrup der blev overtaget pr. 1. juni 2022, og den indgåede købsaftale for selskabets overtagelse af ejendommen Lautruphøj 1-3, 2750 Ballerup, der efter regnskabsårets udløb er overtaget af koncernen pr. 1. juli 2022.

Inflation og rentestigninger i 2022

Ruslands angreb på Ukraines suverænitet med invasionen 24. februar 2022 har skubbet til hele verdensøkonomien og påvirket mange økonomiske faktorer i Danmark såvel som i udlandet. Den mest mærkbare påvirkning, som der endnu er konstateret set fra et økonomisk perspektiv, er inflationsstigningerne og de efterfølgende rentestigninger. Inflationen var allerede inden steget som en konsekvens af forsyningskrisen og stigende energipriser. Dette medførte i efteråret 2021 stigninger i den lange rente, der i 1. halvår 2022 nu ses på både den lange og korte rente. Det er ledelsens oplevelse, at pris- og rentestigningerne har mærkbar effekt på købernes risikovillighed i ejendomsmarkedet. Dette vil ligeledes være et af ledelsens fokusområder i forbindelse med igangværende og fremtidige forhandlinger om køb og salg af ejendomme.

Ledelsesberetning

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet har pr. 1. juli 2022 erhvervet ejendommen Lautruphøj 1-3, 2750 Ballerup. På baggrund af selskabets nuværende samt allerede erhvervede ejendomsportefølje og nuværende udlejningsprocent forventes et resultat før renter, dagsværdireguleringer og skat i niveauet 29-31 mio. kr. (22,5 mio. kr. i 2021/22), svarende til en vækst på 28-38%. Resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 27-29 mio. kr. (20,9 mio. kr. i 2021/22), svarende til en vækst på 29-39%.

Eksternt miljø

Klimaforandringer

Den globale klimakrise har medført at der gennem de senere år er forekommet ændrede vejrforhold, som kan være affødt af klimaforandringer, herunder kraftig regnskyld, storme m.m. Kraftige storme og regnskyld kan medføre vandindtrængninger, oversvømmelser i kælderlokaler, facadeskader m.m. Heri er en direkte miljørisiko for selskabets forretning. Miljøskader på selskabets ejendomme er udenfor selskabets kontrol, og ledelsen bestræber sig derfor på at have de fornødne serviceaftaler og samarbejdspartnere der skal til for at selskabet kan agere og servicere ejendommene hurtigt, herunder også supplere den interne Facility Serviceafdeling i det daglige arbejde med at servicere ejendommene.

ESG-rapporteringskrav

Relation til det europæiske politiske arbejde, bliver der stillet højere og højere krav til ESG-rapportering for virksomheder. I dag er de af EU konkrete ESG-nøgletal afgrænset til at være et rapporteringskrav for de børsnoterede virksomheder i samfundet. Det kommende EU direktiv CSRD forventes dog, hvis den godkendes i nuværende udkast, at indføre krav om offentliggørelse af EU's ESG-nøgletal for alle virksomheder i regnskabs-klasse C-stor og D.

Måling af CO2 emissioner

Ledelsen følger udviklingen i ESG-rapporteringskrav tæt og har, trods selskabet ikke lovpligtigt endnu skal afrapportere herom, foretaget det indledende arbejde i at kunne måle selskabets CO2 emissioner. Dette arbejde har medført at selskabet fra 1. juli 2022 registrerer data til brug for måling af selskabets CO2 emissioner. Arbejdet foretages med henblik på at selskabet ved udgangen af regnskabsåret 2022/23 vil kende de årlige CO2 emissioner for selskabet som helhed, og på ejendomsniveau. Herefter vil selskabet kunne lægge en konkret plan med målbare målsætninger for hvordan selskabet vil bestræbe sig på at reducere sine CO2 emissioner, udover at vi vil kunne bistå de af vores lejere der bliver pålagt krav om offentliggørelse af ESG-nøgletal, med data til måling af CO2 emissioner.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og 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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 TDKK	2020/21 TDKK
Nettoomsætning		35.232	27.831
Værdireguleringer af investeringsaktiver		86.630	81.472
Andre driftsindtægter		2.023	651
Ejendommens driftsudgifter		-13.265	-9.907
Andre eksterne omkostninger		-1.504	-2.339
Bruttoresultat		109.116	97.708
Finansielle indtægter		40	71
Finansielle omkostninger	1	-1.641	-1.998
Resultat før skat		107.515	95.781
Skat af årets resultat	2	-23.653	-3.002
Årets resultat		83.862	92.779

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme	4	550.237	412.300
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	3	75.195	0
Materielle anlægsaktiver		625.432	412.300
Andre tilgodehavender		254	399
Finansielle anlægsaktiver	5	254	399
Anlægsaktiver		625.686	412.699
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		361	629
Andre tilgodehavender		490	261
Udskudt skatteaktiv	7	0	8.132
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	1.117
Periodeafgrænsningsposter		37	4
Tilgodehavender		888	10.143
Likvide beholdninger		13.017	2.097
Omsætningsaktiver		13.905	12.240
Aktiver		639.591	424.939

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital		12.788	12.788
Overført resultat		287.708	203.846
Egenkapital		300.496	216.634
Hensættelse til udskudt skat	7	15.276	0
Hensatte forpligtelser		15.276	0
Gæld til realkreditinstitutter		189.960	168.851
Gæld til tilknyttede virksomheder		104.142	12.500
Anden gæld		7.419	6.875
Langfristede gældsforpligtelser	8	301.521	188.226
Gæld til realkreditinstitutter	8	8.238	9.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser		549	1.055
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		246	0
Anden gæld	8	13.265	9.800
Kortfristede gældsforpligtelser		22.298	20.079
Gældsforpligtelser		323.819	208.305
Passiver		639.591	424.939
Resultatdisponering	6		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. juli 2021	12.788	203.846	216.634
Årets resultat	0	83.862	83.862
Egenkapital 30. juni 2022	12.788	287.708	300.496

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	TDKK	TDKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	90	223
Andre renteudgifter	1.382	1.731
Amortisering af låneomkostninger	149	34
Andre finansielle omkostninger	20	10
	<u>1.641</u>	<u>1.998</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	245	-1.117
Regulering af udskudt skat	23.408	4.119
	<u>23.653</u>	<u>3.002</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
		TDKK
Kostpris 1. juli 2021		0
Tilgang i årets løb		<u>75.195</u>
Kostpris 30. juni 2022		<u>75.195</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		<u>75.195</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. juli 2021	371.140
Tilgang i årets løb	51.307
Kostpris 30. juni 2022	422.447
Værdireguleringer 1. juli 2021	41.160
Årets værdireguleringer	86.630
Værdireguleringer 30. juni 2022	127.790
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	550.237

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 og 2730 Herlev.

	2022 TDKK	2021 TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	432.578	336.260
Forskelsværdi for byggeretter	37.816	31.600
Værdiregulering, resultatopgørelse	45.010	72.518
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, erhverv	0%-10%	0%-10%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, bolig	0%	I/A
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, erhverv	3%	3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, bolig	3%	I/A
Afkastkrav, erhverv	7,0%-7,5%	7,5%-8%
Afkastkrav, bolig	3,58%	I/A

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	117.659	76.040
Værdiregulering, resultatopgørelse	41.620	8.954
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	5%-15%	5%-35%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3%-5%	3%-5%
Afkastkrav	7%	7,5%

5 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre tilgodeha- vender</u> TDKK
Kostpris 1. juli 2021	399
Afgang i årets løb	<u>-145</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>254</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>254</u>

6 Resultatdisponering

	<u>2021/22</u> TDKK	<u>2020/21</u> TDKK
Overført resultat	<u>83.862</u>	<u>92.779</u>
	<u>83.862</u>	<u>92.779</u>

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2021	-8.132	-12.251
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	23.408	4.119
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2022	15.276	-8.132
Investeringsejendomme	25.450	4.368
Låneomkostninger	6	2
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-10.180	-12.502
Overført til udskudt skatteaktiv	0	8.132
	15.276	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	0	8.132
Regnskabsmæssig værdi	0	8.132

8 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	158.302	134.752
Mellem 1 og 5 år	31.658	34.099
Langfristet del	189.960	168.851
Inden for 1 år	8.238	9.224
	198.198	178.075

Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	104.142	12.500
Langfristet del	104.142	12.500
Inden for 1 år	0	0
	104.142	12.500

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2022	2021
	TDKK	TDKK
Anden gæld		
Efter 5 år	2.360	1.539
Mellem 1 og 5 år	5.059	5.336
Langfristet del	7.419	6.875
Øvrig kortfristet gæld	13.265	9.800
	20.684	16.675

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	550.237	412.300
---	---------	---------

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
Smedeland 26, 2600 Glostrup
Marielundvej 46A-L, 2730 Herlev
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 2022 TDKK 320.864

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 administrationselskab 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.

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Rent Estate A/S, Herstedvang 12, 2. tv, 2620 Albertslund 100% direkte ejerskab

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for nedenstående selskaber:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
EM SI A/S (største koncern)	Albertslund
Rent Estate A/S (mindste koncern)	Albertslund

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate IV ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i TDKK.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Rent Estate A/S (mindste koncern) har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

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.

Ejendommens driftsudgifter

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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balancorienterede gælds metode 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 rentekomkostning 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 nominal værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Simon Buch-Andersen

Direktør

På vegne af: Rent Estate - Driftsselskaber

Serienummer: 9ae940d1-ef82-4fa8-9b2c-ac203e614b0a

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-09-20 17:12:34 UTC



Frank Buch-Andersen

Adm. direktør

På vegne af: Rent Estate - Driftsselskaber

Serienummer: PID:9208-2002-2-311617278120

IP: 5.56.xxx.xxx

2022-09-21 05:56:50 UTC



Emil Buch-Andersen

Direktør

På vegne af: Rent Estate - Driftsselskaber

Serienummer: 64fad254-0936-4c61-b4d9-c83ceb335bfc

IP: 5.56.xxx.xxx

2022-09-21 06:12:26 UTC



Morten Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PwC

Serienummer: CVR:33771231-RID:15882295

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-09-21 06:22:16 UTC



Jeanne Buch-Andersen

Dirigent

På vegne af: Rent Estate - Driftsselskaber

Serienummer: 41a26bb5-d97e-44c3-bfff-c017e1c2d3a7

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-09-21 06:24:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>