
Rent Estate IV ApS

Spotorno Alle 12, 1. th, 2630 Taastrup

Årsrapport for 2022/23

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 29 19 53 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /9 2023

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 9. september 2023

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Rent Estate IV ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 9. september 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rent Estate IV ApS
Spotorno Alle 12, 1. th
2630 Taastrup
Hjemmeside: www.rentestate.dk

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

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:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	63.226	35.232	27.831	17.040	9.728
Resultat af ordinær primær drift	68.070	107.093	97.057	21.059	46.643
Resultat af finansielle poster	-9.447	-1.601	-1.927	-1.458	-674
Årets resultat	45.726	83.862	92.779	22.010	50.183
Balance					
Balancesum	820.317	639.591	424.939	296.008	172.763
Egenkapital	346.222	300.496	216.634	123.855	101.845
Investering i materielle anlægsaktiver	236.127	126.502	0	97.545	13.104
Antal medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	42,2%	47,0%	51,0%	41,8%	59,0%
Forrentning af egenkapital	14,1%	32,4%	54,5%	19,5%	64,9%

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2020/21. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

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 2022/23 udviser et overskud på TDKK 45.726, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på TDKK 346.222.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Det finansielle resultat før skat og dagsværdireguleringer for regnskabsåret 2022/23 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 betalingsevne grundet bl.a. inflation, rentestigning samt krig i Europa.

De væsentligste forhold i 2022/23 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 af ejendomsporteføljen ved opkøb

Inflation og rentestigninger

Det finansielle resultat for regnskabsåret 2022/23 er påvirket af mange ude fra kommende ændringer som direkte eller indirekte påvirker de markeder som koncernen beskæftiger sig med.

Vi har i regnskabsåret oplevet nogle af de største målte stigninger i diverse pris- og forbrugsindeks nogensinde eller i mange år. Nettoprisindekset (NPI), som hovedparten af det danske lejemarked reguleres efter, steg i oktober 2022 med 10,3 %, samme indekstmåned i øvrigt som hovedparten af koncernens lejekontrakter reguleres efter.

Nationalbankens udlånsrente var -0,45 % da regnskabsåret startede d. 1. juli 2022 og 3,25 % d. 30. juni 2023, således steg udlånsrenten med 3,70 %p. i regnskabsåret, det er den største rentestigning over 12 måneder, eller kortere tid, siden 1992.

Ledelsen har stort fokus på at sikre koncernens økonomisk bæredygtighed, og foretager derfor løbende kvartalsvise stresstests og analyser af den økonomiske og likviditetsmæssige effekt der afstedkommer af ændringer i makroøkonomiske forhold, herunder særligt inflations- og renteutvikling.

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 42-46 mio. kr. (40,2 mio. kr. i 2022/23), svarende til en vækst på 4-15%. Resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 24-28 mio. kr. (30,7 mio. kr. i 2022/23), svarende til en negativ vækst på 8-22%.

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 kraftige regnskyld, storme m.m.

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

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

ESG-rapporteringskrav

I relation til det europæisk politiske arbejde, bliver der stillet højere og højere krav til ESG-rapportering for virksomheder.

I december 2022 blev CSRD – direktivet om virksomheders bæredygtighedsrapportering – vedtaget i EU, hvilket stiller en række krav om bæredygtighedsrapportering til børsnoterede virksomheder, store virksomheder og visse finansielle virksomheder.

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

Måling af CO₂ emissioner

Siden 1. juli 2022 har koncernen registreret data til brug for måling af koncernens CO₂ emissioner på en række områder. I dette har koncernen registreringer for en række områder der er omregnet til CO₂ emissioner, og fordelt i den praksis der følger af ”GHG Protocol – Corporate Standard” fra World Business Council for Sustainable Development.

Ledelsesberetning

For scope og måling af CO2 emissioner henvises der til ledelsesberetningen for Rent Estate A/S, CVR: 21 63 44 09 for 2022/23.

Bæredygtighedsinitiativer og målsætninger om bæredygtighed

For oplysninger omkring Bæredygtighedsinitiativer og målsætninger om bæredygtighed henvises til ledelsesberetningen for Rent Estate A/S, CVR: 21 63 44 09 for 2022/23.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Det er ledelsens forventning, at den usikre tid langsomt fortager sig, som inflationen kommer under kontrol og deraf forventning om at renteniveauet også falder og finder et nyt og mere stabilt niveau end vi har set det seneste år. Samtidig er det ledelsens forventning at et nyt stabilt niveau både på den korte og lange rente vil ligge nået 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 - 30. juni

	Note	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
Nettoomsætning		63.226	35.232
Værdireguleringer af investeringsaktiver		27.881	86.630
Andre driftsindtægter		0	2.023
Ejendommens driftsudgifter		-19.799	-13.265
Andre eksterne omkostninger		-3.238	-1.504
Bruttoresultat		68.070	109.116
Finansielle indtægter	1	2.106	40
Finansielle omkostninger	2	-11.553	-1.641
Resultat før skat		58.623	107.515
Skat af årets resultat	3	-12.897	-23.653
Årets resultat		45.726	83.862

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2023 TDKK	2022 TDKK
Investeringsejendomme	5	814.710	550.237
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	4	0	75.195
Materielle anlægsaktiver		814.710	625.432
Andre tilgodehavender		108	254
Finansielle anlægsaktiver	6	108	254
Anlægsaktiver		814.818	625.686
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.103	361
Andre tilgodehavender		372	490
Periodeafgrænsningsposter		45	37
Tilgodehavender		1.520	888
Likvide beholdninger		3.979	13.017
Omsætningsaktiver		5.499	13.905
Aktiver		820.317	639.591

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2023 TDKK	2022 TDKK
Selskabskapital		12.788	12.788
Overført resultat		333.434	287.708
Egenkapital		346.222	300.496
Hensættelse til udskudt skat	8	27.222	15.276
Hensatte forpligtelser		27.222	15.276
Gæld til realkreditinstitutter		367.484	189.960
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.136	104.142
Anden gæld		11.338	7.419
Langfristede gældsforpligtelser	9	408.958	301.521
Gæld til realkreditinstitutter	9	12.892	8.238
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.257	549
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		950	246
Anden gæld	9	21.816	13.265
Kortfristede gældsforpligtelser		37.915	22.298
Gældsforpligtelser		446.873	323.819
Passiver		820.317	639.591
Resultatdisponering	7		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. juli 2022	12.788	287.708	300.496
Årets resultat	0	45.726	45.726
Egenkapital 30. juni 2023	12.788	333.434	346.222

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	187	40
Kursgevinst på tilgodehavender og gæld	1.919	0
	2.106	40
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	992	90
Andre renteudgifter	10.170	1.382
Kurstab på tilgodehavender og gæld	58	0
Amortisering af låneomkostninger	285	149
Andre finansielle omkostninger	48	20
	11.553	1.641
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	951	245
Regulering af udskudt skat	11.946	23.408
	12.897	23.653
4 Materielle anlægsaktiver		
		Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
		TDKK
Kostpris 1. juli 2022		75.195
Overførsler i årets løb		-75.195
Kostpris 30. juni 2023		0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023		0

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. juli 2022	422.447
Tilgang i årets løb	161.397
Overførsler i årets løb	75.195
Kostpris 30. juni 2023	<u>659.039</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	127.790
Årets værdireguleringer	<u>27.881</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>155.671</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>814.710</u>

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.

	2023 TDKK	2022 TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	690.860	432.578
Forskelsværdi for byggeretter	34.513	37.816
Værdiregulering, resultatopgørelse	21.690	45.010
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, erhverv	0%-20%	0%-10%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, bolig	0%	0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, erhverv	3%	3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, bolig	3%	3%
Afkastkrav, erhverv	6,5%-7,5%	7,0%-7,5%
Afkastkrav, bolig	4,25%	3,58%

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

	<u>2023</u> TDKK	<u>2022</u> TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	123.850	117.659
Værdiregulering, resultatopgørelse	6.191	41.620
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	10%	5%-15%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3%-5%	3%-5%
Afkastkrav	8%	7%

6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre tilgodeha- vender</u> TDKK
Kostpris 1. juli 2022	253
Afgang i årets løb	<u>-145</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>108</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>108</u>

7 Resultatdisponering

	<u>2022/23</u> TDKK	<u>2021/22</u> TDKK
Overført resultat	<u>45.726</u>	<u>83.862</u>
	<u>45.726</u>	<u>83.862</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2022	15.276	-8.132
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	11.946	23.408
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2023	27.222	15.276
Investeringsejendomme	33.973	25.450
Låneomkostninger	-5	6
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-6.746	-10.180
	27.222	15.276
9 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	313.334	158.302
Mellem 1 og 5 år	54.150	31.658
Langfristet del	367.484	189.960
Inden for 1 år	12.892	8.238
	380.376	198.198
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	30.136	104.142
Langfristet del	30.136	104.142
Inden for 1 år	0	0
	30.136	104.142
Anden gæld		
Efter 5 år	3.288	2.360
Mellem 1 og 5 år	8.050	5.059
Langfristet del	11.338	7.419
Øvrig kortfristet gæld	21.816	13.265
	33.154	20.684

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	814.710	550.237

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
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 2023 TDKK 426.575

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 samskatningen. 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.

11 Nærtstående parter

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
Rent Estate A/S, Spotorno Alle 12, 1. th, 2630 Taastrup	100% direkte ejerskab

Noter til årsregnskabet

11 Nærtstående parter (fortsat)

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:

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate IV ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskab for 2022/23 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis for klassifikation af omsætning er i regnskabsåret ændret. Lejers dækning af visse udgifter i drifts- og varmeregnskaber indregnes som indtægter under nettoomsætningen. Tidligere er dette modregnet i omkostningsarten det dækker, henholdsvis ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger. Lejers dækning af udgifter i drifts- og varmeregnskabet, der indregnes som indtægter omfatter udgifter til fordelingsposter som ikke er eksternt leveret.

Ændringen betyder at sammenligningstallene er ændret for omsætning med 2.462 t.kr., for ejendommens driftsudgifter med -2.128 t.kr. og for andre eksterne omkostninger med -334 t.kr.

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

12 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.

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

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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 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 2023 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

12 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

12 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 provenuet 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

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$