

Rent Estate IV ApS

Herstedvang 12, 2. tv.
2620 Albertslund

CVR-nr. 29 19 53 82

Årsrapport for 2020/21 16. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. august 2021

Dirigent

Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskabet for perioden 1. juli til 30. juni	
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 30. juni	9
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Rent Estate IV ApS for regnskabsåret 2020/21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

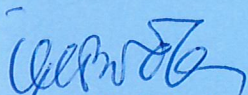
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021.

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

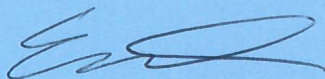
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, 14. august 2021

Direktion:



Frank Buch-Andersen
Administrerende direktør



Emil Buch-Andersen
Økonomi direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rent Estate IV ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rent Estate IV ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser og dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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.

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.

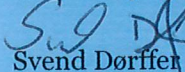
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ballerup, 14. august 2021

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77


Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

mne2630

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

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

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

Direktion:

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

Bankforbindelse:

Nykredit Bank

Revisor:

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Bispevangen 160, 2750 Ballerup
CVR nr. 15 65 97 77

Ledelsesberetningen

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

	2017 (6 mdr.)	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	4.363	8.604	9.728	17.040	27.831
Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger)	1.528	4.390	-58	10.704	17.926
Andre eksterne- og personaleomkostninger	823	-104	219	908	2.342
Resultat før finans/værdireguleringposter (EBFVAT)	706	4.651	-196	10.087	16.235
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	-11.575	24.910	46.920	11.263	81.472
Resultat før skat (EBT)	-13.902	28.798	46.050	19.892	95.781
Årets resultat	-13.902	39.176	50.183	22.010	92.779
Balance					
Investerings ejendomme	70.000	94.910	154.934	263.742	412.300
Omsætningsaktiver	43.660	10.925	17.829	31.941	12.238
Aktiver i alt	113.660	105.835	172.763	296.008	424.937
Egenkapital i alt	14.685	52.862	101.845	123.855	216.634
Langfristede gældsforpligtelser	512	48.298	65.862	158.748	188.225
Kortfristede gældsforpligtelser	98.462	4.675	5.057	13.405	20.078
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/egenkapital*	4,8%	8,8%	Neg.	8,1%	8,5%
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/nettoomsætning	16,2%	54,1%	Neg.	59,2%	58,3%
Forrentning af egenkapital (ROE)	Neg.	74,1%	49,3%	17,8%	42,8%
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	12,9%	49,9%	59,0%	41,8%	51,0%
Likviditetsgrad	44,3%	233,7%	352,6%	238,3%	61,0%
Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.	18,9%	Neg.	2,3%	5,3%	8,4%

*Egenkapital er omregnet til egenkapital før indregning af byggeretter.

Hovedaktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Ledelsesberetningen

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Økonomisk udvikling

Årets resultat før skat og værdireguleringer er t.kr. 14.308 mod t.kr. 8.629 i 2019/20.

Udviklingen er påvirket af istandsættelsesomkostninger i forbindelse med genudlejninger. Istandsættelsesomkostningerne udgør t.kr. 5.542 mod t.kr. 1.767 i 2019/20.

Tages der højde for forskelle i istandsættelsesomkostninger er resultat før finans og værdireguleringer t.kr. 19.850 mod t.kr. 10.396 i 2019/20. Den positive udvikling skyldes succesfuld genudlejning af ledige og opsagte m2, samt erhvervelsen pr. 1. oktober 2020 af Gefionsvej 6-8, Huginsvej 1A-F, Roskildevej 10-12 og Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød.

Skattesag

Tidligere verserende skattesag er afsluttet i regnskabsåret. Afgørelsen har ikke haft regnskabsmæssig effekt.

Forventninger til 2021/22

Det er ledelsens forventning at selskabet genererer et overskud i 2021/22 før finans og værdireguleringer i niveauet 22 - 23 mio. kr.

Forventningerne til 2021/22 kan blive negativt påvirket af succes med større genudlejning af ledige lokaler, som vil resultere i større istandsættelsesomkostninger end budgetteret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning. Det vurderes ikke at der er nogle begivenheder efter regnskabsårets afslutning som forrykker ved årsrapportens udsagn.

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		27.830.847	17.039.733
Ejendommens driftsudgifter		-9.904.363	-6.335.533
Andre driftsindtægter		651.387	290.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	81.472.403	11.262.860
Andre eksterne omkostninger		-2.342.427	-908.022
Driftsresultat		97.707.847	21.349.576
Andre finansielle indtægter	3	71.154	138.354
Andre finansielle omkostninger	4	-1.998.493	-1.595.877
Resultat før skat		95.780.508	19.892.053
Skat af årets resultat	5	-3.001.892	2.118.183
Årets resultat		92.778.616	22.010.236
Forslag til resultat disponering			
Overført resultat		92.778.616	22.010.236
I alt disponering		92.778.616	22.010.236

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		412.300.000	263.742.490
Materielle anlægsaktiver i alt	6	412.300.000	263.742.490
Finansielle anlægsaktiver			
Andre tilgodehavender		398.861	324.031
Finansielle anlægsaktiver i alt	7	398.861	324.031
Anlægsaktiver i alt		412.698.861	264.066.521
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		628.599	276.549
Udskudt skatteaktiv	10	8.131.564	12.250.136
Sambeskatningsbidrag		1.116.680	1.116.638
Andre tilgodehavender		260.285	213.413
Periodeafgrænsningsposter		4.443	8.698
Tilgodehavender i alt		10.141.571	13.865.434
Likvide beholdninger		2.096.613	18.075.771
Omsætningsaktiver i alt		12.238.184	31.941.205
Aktiver i alt		424.937.045	296.007.726

Balance pr. 30. juni

Passiver	Note	2021 kr.	2020 kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		12.788.000	12.788.000
Overført resultat		203.845.576	111.066.960
Egenkapital i alt	8	216.633.576	123.854.960
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		168.851.053	149.160.869
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.500.000	0
Kreditinstitutter		0	5.390.200
Anden gæld		6.873.924	4.196.895
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	188.224.977	158.747.964
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	9.224.089	6.989.164
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.054.719	225.312
Anden gæld	9	9.799.684	6.190.326
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		20.078.492	13.404.802
Gældsforpligtelser i alt		208.303.469	172.152.766
Passiver i alt		424.937.045	296.007.726
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

Noter til årsregnskabet

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
1 Personaleforhold		
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	1	1
2 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering til dagsværdi	81.472.403	11.262.860
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	81.472.403	11.262.860
3 Andre finansielle indtægter		
Amortisering af låneomkostninger	0	110.954
Andre finansielle indtægter	71.154	27.400
Andre finansielle indtægter i alt	71.154	138.354
4 Andre finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	223.345	64.048
Andre renteudgifter	1.731.568	1.189.644
Kurstab på tilgodehavender og gæld	0	301.958
Amortisering af låneomkostninger	33.585	31.876
Andre finansielle omkostninger	9.995	8.351
Andre finansielle omkostninger i alt	1.998.493	1.595.877
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-1.116.680	-1.116.638
Regulering af udskudt skat	4.118.572	-1.001.545
Skat af årets resultat i alt	3.001.892	-2.118.183
6 Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo		304.055.379
Tilgang i årets løb		67.085.107
Anskaffelsessum, ultimo		371.140.486
Værdiregulering til dagsværdi, primo		-40.312.889
Årets værdiregulering til dagsværdi		81.472.403
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo		41.159.514
Regnskabsmæssig værdi ultimo		412.300.000

Investerings-
ejendomme
kr.

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktiske afholdte for 2020/21, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2021/22.

Selskabets ejendomme er beliggende i 2600 Glostrup, 2620 Albertslund, 2730 Herlev og 3400 Hillerød, der er tale om centralt beliggende ejendomme.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 31.600 t.kr. (0 t.kr. 30. juni 2020).

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Københavns omegn

2021	Erhverv
Afkastkrav	7,50 - 8,00 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 - 10,00 %
2020	Erhverv
Afkastkrav	7,74 - 8,25 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 - 20,00 %

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Nordsjælland

2021	Erhverv
Afkastkrav	7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 - 5,00 %
Strukturel tomgang	5,00 - 35,00 %

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

Noter til årsregnskabet

Andre tilgodehavender
kr.

7 Finansielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum, primo	324.031
Tilgang i årets løb	238.618
Overførsel til omsætningsaktiver	-163.788

Anskaffelsessum, ultimo 398.861

Regnskabsmæssig værdi ultimo 398.861

8 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2020	12.788.000	111.066.960	123.854.960
Årets resultat	0	92.778.616	92.778.616

Egenkapital 30. juni 2021 12.788.000 203.845.576 216.633.576

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

9 Langfristede gældforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2021 kr.	2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	134.752.263	120.171.337
Mellem 1 og 5 år	34.098.790	28.989.532
Langfristet del i alt 168.851.053	168.851.053	149.160.869
Inden for 1 år	9.224.089	6.159.884
Gæld til realkredit institutter i alt 178.075.142	178.075.142	155.320.753
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	12.500.000	0
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del i alt 12.500.000	12.500.000	0
Inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt 12.500.000	12.500.000	0

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældforpligtelser (fortsat)

	2021 kr.	2020 kr.
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	2.073.080
Mellem 1 og 5 år	0	3.317.120
Langfristet del i alt	0	5.390.200
Inden for 1 år	0	829.280
Kreditinstitutter i alt	0	6.219.480
Anden gæld		
Efter 5 år	1.538.648	1.212.658
Mellem 1 og 5 år	5.335.276	2.984.237
Langfristet del i alt	6.873.924	4.196.895
Inden for 1 år	9.799.684	6.190.326
Anden gæld i alt	16.673.608	10.387.221

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet har pr. 30.06.2021 et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 0 t.kr. (17.688 t.kr. pr. 30.06.2020). Den udskudte skat fordeler sig således:

	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme	-4.367.548	5.025.280
Låneomkostninger	-2.591	2.759
Fremførbare skattemæssige underskud	12.501.703	24.909.817
Udskudt skatteaktiv i alt	8.131.564	29.937.856
Indregnet udskudt skatteaktiv	-8.131.564	-12.250.136
Ej indregnet udskudt skatteaktiv i alt	0	17.687.720

Eventualforpligtelser

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

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 178.075 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.juni 2021 udgør i alt 412.300 t.kr.

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

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

Noter til årsregnskabet

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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

Der er udstedt afgiftspantebreve i ejendommen Gefionsvej 6-8, 3400 Hillerød for nom. 93.000 t.kr. Afgiftspantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt afgiftspantebreve i ejendommen Huginsvej 1A-F, 3400 Hillerød for nom. 19.502 t.kr. Afgiftspantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt afgiftsbreve i ejendommen Roskildevej 10-12, 3400 Hillerød for nom. 108.533 t.kr. Afgiftspantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt afgiftspantebreve i ejendommen Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød for nom. 28.000 t.kr. Afgiftspantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

12 Ejerforhold

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate IV ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

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

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

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

Ejendommens driftsudgifter

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

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

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Der afskrives ikke på investeringsjendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende skat

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

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

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

Udskudt skat

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

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

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

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskaber realkreditlån med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter (bortset fra driftskreditter), herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til dagsværdi af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til den amortiserede kostpris på indfrielsestidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under "Andre finansielle indtægter" eller "Andre finansielle omkostninger".

Andre gældsforpligtelser som omfatter deposita, driftskreditter og gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.