
Ejendomsselskabet Nordtyskland IX A/S

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,
1609 København V

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 30 07 43 51

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
/ 2019

Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Nordtyskland IX A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2019

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

Bestyrelse

Mogens Jørgensen
formand

Jens Peter Ilkjær Thorsen

Morten Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordtyskland IX A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland IX A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 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.

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 5. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nordtyskland IX A/S
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40
E-mail: info@coreproperty.dk
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 30 07 43 51
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. november 2006
Regnskabsår: 13. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Mogens Jørgensen, formand
Jens Peter Ilkjær Thorsen
Morten Jensen

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 2,8% af kapitalen i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab ("Ejendomsselskabet"), hvis hovedaktivitet er investering i samt at udvikle, udleje og administrere fast ejendom i Tyskland, primært boligudlejningsejendomme.

Årets resultat og udvikling i regnskabsåret

Årsrapporten udviser et resultat af selskabets aktiviteter på TDKK 13.541 og en egenkapital på TDKK 100.726.

Ud af årets resultat kan TDKK 26.897 henføres til kursregulering af kapitalandelen i Ejendomsselskabet. Denne kursregulering (inkl. sammenligningstal) af Ejendomsselskabet kan i hovedposter specificeres således:

	2018	2017
	TDKK	TDKK
Andel af resultat før dagsværdireguleringer	3.906	3.921
Andel af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	11.855	26.108
Andel af tysk skat	-2.522	-4.809
Andel af egenkapitalbevægelser, herunder dagsværdiregulering af renteswaps mv.	-176	1.624
Øvrige reguleringer	507	53
Kursregulering i alt	13.570	26.897

I henhold til regnskabspraksis er kapitalandelen i Ejendomsselskabet værdiansat til dagsværdi. Dette betyder, at kursreguleringen af kapitalandelen føres over resultatopgørelsen, uanset om en del af kursreguleringen kan henføres til egenkapitalbevægelser i dette selskab.

Den tyske skat af kommanditaktieselskabets ejendomsdrift i Tyskland afholdes af kommanditaktieselskabet, idet kommanditaktieselskabet er et selvstændigt skattesubjekt i Tyskland.

Ejendomsselskabet Nordtyskland IX A/S' kursværdi ultimo 2018

Én aktie i Ejendomsselskabet Nordtyskland IX A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 102.781 pr. nominelt DKK 25.000.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 3.500 pr. aktie.

Forventninger til 2019

Selskabets midler er alene investeret i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, hvorfor der henvises til årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab.

Ledelsesberetning

Lov om Alternative Investeringsforvaltere

Bestyrelsen har besluttet, at selskabet fortsat skal være en "lukket fond" efter § 195 i lov om Alternative Investeringsforvaltere ("FAIF-lov"). Dette betyder, at selskabet ikke må foretage nye investeringer efter den 22. juli 2013. Selskabet er derfor ikke registeret som Alternativ Investeringsfond (AIF).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
Indtægter af kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver		13.570	26.897
Andre eksterne omkostninger		-28	-34
Resultat før finansielle poster		13.542	26.863
Andre finansielle omkostninger		-1	0
Resultat før skat		13.541	26.863
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		13.541	26.863

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.430	6.811
Overført resultat	10.111	20.052
	13.541	26.863

Balance 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Aktiver			
Kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab		100.672	93.962
Finansielle anlægsaktiver	1	100.672	93.962
Anlægsaktiver		100.672	93.962
Likvide beholdninger		70	49
Omsætningsaktiver		70	49
Aktiver		100.742	94.011
Passiver			
Selskabskapital		24.500	24.500
Overført resultat		72.796	62.686
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.430	6.811
Egenkapital	2	100.726	93.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12	12
Anden gæld		4	2
Kortfristede gældsforpligtelser		16	14
Gældsforpligtelser		16	14
Passiver		100.742	94.011
Nærtstående parter	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	24.500	62.685	6.811	93.996
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.811	-6.811
Årets resultat	0	10.111	3.430	13.541
Egenkapital 31. december	24.500	72.796	3.430	100.726

Noter til årsregnskabet

1 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i Ejendoms- selskabet Nord- tyskland Kom- manditaktie- selskab <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>49.000</u>
Kostpris 31. december	<u>49.000</u>
Opskrivninger 1. januar	44.962
Årets opskrivninger	<u>6.710</u>
Opskrivninger 31. december	<u>51.672</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>100.672</u>

2 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 980 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

3 Nærtstående parter

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S, København

Fælles direktionsmedlem

Transaktioner

Der er betalt administrationshonorar på TDKK 1 til Core Property Management P/S.

I øvrigt har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

Noter til årsregnskabet

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland IX A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Indtægter af kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver

Indtægter af kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver, omfatter dagsværdireguleringer samt udbytte fra kapitalandelene, som indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder diverse gebyrer, administrationshonorar samt revision og regnskabsmæssig assistance.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskabet

Kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab indregnes som "Andre kapitalandele og værdipapirer" under finansielle anlægsaktiver. Kapitalandelene måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab fastsættes som den forholdsmæssige ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdi for selskabet er fastsat, som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursreguleringen på prioritetsgæld efter hensyntagen til effekten på udskudt skat.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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