
Ejendomsselskabet Nordtyskland IV A/S

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 29 92 80 61

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

Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Nordtyskland IV 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2022

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
direktør

John Bødker
direktør

Bestyrelse

Henrik Groos
formand

Morten Jensen

Aksel Rene Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordtyskland IV A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland IV A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nordtyskland IV 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.: 29 92 80 61
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 3. oktober 2006
Regnskabsår: 16. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Henrik Groos, formand
Morten Jensen
Aksel Rene Møller

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 6,5 % af kapitalen i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab ("Ejendoms-selskabet"), 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 47.391 og en egenkapital på TDKK 289.658.

Ud af årets resultat kan TDKK 47.423 henføres til kursregulering af kapitalinteresser i Ejendomsselskabet.

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

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

Ejendomsselskabet Nordtyskland IV A/S' kursværdi ultimo 2021

Én aktie i Ejendomsselskabet Nordtyskland IV A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 138.791 pr. nominelt DKK 25.000.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 3.775 pr. aktie.

Forventninger til 2022

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

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

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Indtægter af kapitalinteresser i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver		47.423	27.613
Andre eksterne omkostninger		-31	-25
Resultat før finansielle poster		47.392	27.588
Andre finansielle omkostninger		-1	-1
Resultat før skat		47.391	27.587
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		47.391	27.587

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	7.878	7.513
Overført resultat	39.513	20.074
	47.391	27.587

Balance 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Aktiver			
Kapitalinteresser i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab		289.652	249.744
Finansielle anlægsaktiver	1	289.652	249.744
Anlægsaktiver		289.652	249.744
Likvide beholdninger		18	39
Omsætningsaktiver		18	39
Aktiver		289.670	249.783
Passiver			
Selskabskapital	2	52.175	52.175
Overført resultat		229.605	190.092
Foreslået udbytte for regnskabsåret		7.878	7.513
Egenkapital		289.658	249.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7	0
Anden gæld		5	3
Kortfristede gældsforpligtelser		12	3
Gældsforpligtelser		12	3
Passiver		289.670	249.783
Nærtstående parter	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået</u>	<u>I alt</u>
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>udbytte for</u>	<u>TDKK</u>
			<u>regnskabsåret</u>	
			<u>TDKK</u>	
Egenkapital 1. januar	52.175	190.092	7.513	249.780
Betalt ordinært udbytte	0	0	-7.513	-7.513
Årets resultat	0	39.513	7.878	47.391
Egenkapital 31. december	52.175	229.605	7.878	289.658

Noter til årsregnskabet

1 Finansielle anlægsaktiver

	Kapital- interesser i Ejendoms- selskabet Nordtyskland Kommandit- aktieselskab TDKK
Kostpris 1. januar	104.130
Kostpris 31. december	104.130
Opskrivninger 1. januar	145.614
Årets opskrivninger	39.908
Opskrivninger 31. december	185.522
Regnskabsmæssig værdi 31. december	289.652

2 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.087 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

3 Nærtstående parter

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S, København

Fælles direktionsmedlem

Transaktioner

Der er betalt administrationshonorar på TDKK 2 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

4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland IV A/S for 2021 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.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Som følge af årsregnskabslovens nye bestemmelser om kapitalinteresser, er værdien af selskabets investering i Ejendomsselskabet Nordtyskland Komanditaktieselskab præsenteret på regnskabslinjen ”Kapitalinteresser”. Sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har hverken påvirket resultat eller egenkapital.

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.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalinteresser i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver

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

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

Kapitalinteresser i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab

Kapitalinteresser i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab indregnes som "kapitalinteresser" under finansielle anlægsaktiver. Kapitalinteresser måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalinteresser 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.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

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