

---

# ***Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S***

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

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 30 07 42 70

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/3 2020

Morten Jensen  
Dirigent



# 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 2019 for Ejendomsselskabet Nordtyskland VII 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2020

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

## Bestyrelse

Mogens Jørgensen  
formand

Aksel Rene Møller

Morten Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 3. marts 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet Nordtyskland VII 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](mailto:info@coreproperty.dk)  
Hjemmeside: [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 30 07 42 70  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 29. november 2006  
Regnskabsår: 14. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Mogens Jørgensen, formand  
Aksel Rene Møller  
Morten Jensen

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 5,6% 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 15.115 og en egenkapital på TDKK 209.688.

Ud af årets resultat kan TDKK 15.160 henføres til kursregulering af kapitalandelen i Ejendomsselskabet. Denne kursregulering (inkl. sammenligningstal) af Ejendomsselskabet kan i hovedposter specificeres således:

	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
Andel af resultat før dagsværdireguleringer	8.178	7.813
Andel af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	11.709	23.710
Andel af tysk skat	-3.179	-5.043
Andel af egenkapitalbevægelser, herunder dagsværdiregulering af renteswaps mv.	-1.509	-351
Øvrige reguleringer	<u>-39</u>	<u>1.011</u>
Kursregulering i alt	<u>15.160</u>	<u>27.140</u>

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 VII A/S' kursværdi ultimo 2019

Én aktie i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 106.984 pr. nominelt DKK 25.000.

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 3.475 pr. aktie.



# Ledelsesberetning

## Forventninger til 2020

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

	<u>Note</u>	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
Indtægter af kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver		15.160	27.140
Andre eksterne omkostninger		-44	-40
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>15.116</b>	<b>27.100</b>
Andre finansielle omkostninger		-1	-1
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.115</b>	<b>27.099</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>15.115</b>	<b>27.099</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.811	6.860
Overført resultat	8.304	20.239
	<b>15.115</b>	<b>27.099</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab		209.644	201.344
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	1	<b>209.644</b>	<b>201.344</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>209.644</b>	<b>201.344</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>63</b>	<b>108</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63</b>	<b>108</b>
<b>Aktiver</b>		<b>209.707</b>	<b>201.452</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		49.000	49.000
Overført resultat		153.877	145.573
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.811	6.860
<b>Egenkapital</b>	2	<b>209.688</b>	<b>201.433</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12	13
Anden gæld		7	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19</b>	<b>19</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19</b>	<b>19</b>
<b>Passiver</b>		<b>209.707</b>	<b>201.452</b>
Nærtstående parter	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået</u>	<u>I alt</u>
	<u>TDKK</u>	<u>resultat</u>	<u>udbytte for</u>	<u>TDKK</u>
		<u>TDKK</u>	<u>regnskabsåret</u>	
			<u>TDKK</u>	
Egenkapital 1. januar	49.000	145.573	6.860	201.433
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.860	-6.860
Årets resultat	0	8.304	6.811	15.115
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>49.000</b>	<b>153.877</b>	<b>6.811</b>	<b>209.688</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i Ejendoms- selskabet Nord- tyskland Kom- manditaktie- selskab <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>98.000</u>
Kostpris 31. december	<u>98.000</u>
Opskrivninger 1. januar	103.344
Årets opskrivninger	<u>8.300</u>
Opskrivninger 31. december	<u>111.644</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>209.644</u></b>

## 2 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.960 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 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

## 4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S for 2019 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 2019 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 Kommanditaktieselskab

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# 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.