
Core Bolig IV Komplementarselskab ApS

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,
1605 København V

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 35 86 16 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/3 2020

Peder Sehested Lund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Core Bolig IV Komplementarselskab ApS.

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 24. marts 2020

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig IV Komplementarselskab ApS

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 Core Bolig IV Komplementarselskab ApS 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 24. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig IV Komplementarselskab ApS
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1605 København V

Telefon: 33 18 84 40

E-mail: info@coreproperty.dk

Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 35 86 16 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|------|---------------|---------------|
| Andre eksterne omkostninger | | -6.250 | -6.250 |
| Resultat før finansielle poster | | -6.250 | -6.250 |
| Finansielle indtægter | 3 | 10.000 | 10.000 |
| Resultat før skat | | 3.750 | 3.750 |
| Skat af årets resultat | 4 | -825 | -825 |
| Årets resultat | | 2.925 | 2.925 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|--------------|--------------|
| Overført resultat | | 2.925 | 2.925 |
| | | 2.925 | 2.925 |

Balance 31. december

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|------|----------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Andre tilgodehavender | | 100.000 | 100.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5 | 100.000 | 100.000 |
| Anlægsaktiver | | 100.000 | 100.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 16.845 | 10.000 |
| Tilgodehavender | | 16.845 | 10.000 |
| Omsætningsaktiver | | 16.845 | 10.000 |
| Aktiver | | 116.845 | 110.000 |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | | 3.520 | 595 |
| Egenkapital | 6 | 103.520 | 100.595 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.500 | 6.250 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 2.330 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 825 | 825 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 13.325 | 9.405 |
| Gældsforpligtelser | | 13.325 | 9.405 |
| Passiver | | 116.845 | 110.000 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | | |
| Væsentligste aktiviteter | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 1. januar | 100.000 | 595 | 100.595 |
| Årets resultat | 0 | 2.925 | 2.925 |
| Egenkapital 31. december | 100.000 | 3.520 | 103.520 |

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab samt at stille ledelsen (direktion) til rådighed for dette selskab.

| | <u>2019</u> DKK | <u>2018</u> DKK |
|---|----------------------|---------------------------|
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 10.000 | 10.000 |
| | <u>10.000</u> | <u>10.000</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 825 | 825 |
| | <u>825</u> | <u>825</u> |
| 5 Finansielle anlægsaktiver | | Andre tilgodehaver DKK |
| Kostpris 1. januar | | <u>100.000</u> |
| Kostpris 31. december | | <u>100.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>100.000</u> |

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 100 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Komplementarselskabet Core Property Management A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs skatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter ubegrænset som komplementar for den samlede gæld i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab til tredjemand. Gælden andrager pr. 31. december 2019, DKK 1.120 mio. herudover er der en kautionsforpligtelser på DKK 214 mio. pr. 31. december 2019.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Komplementarselskab ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter ansvarligt lånekapital til kommanditisten indregnet til kostpris på balance dagen.

Tilgodehavender

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

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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