

## Valuebuilding IV A/S

Danmarksgade 26, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 39 68 81 31

## Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10. marts 2022

Dirigent

Kim Feldt

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Valuebuilding IV A/S

Danmarksgade 26

8660 Skanderborg

CVR-nr.: 39 68 81 31

Hjemstedskommune: Skanderborg

3. regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Bestyrelse

Bjørn Christie, formand

Mads Ballegaard Dyrberg

Kim Kassow Feldt

### Direktion

Kim Kassow Feldt

### Revision

Addere Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 34 58 99 92

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for Valuebuilding IV A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 23. februar 2022

### Direktion

Kim Kassow Feldt

### Bestyrelse

Bjørn Christie  
formand

Mads Ballegaard Dyrberg

Kim Kassow Feldt

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Valuebuilding IV A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Valuebuilding IV A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2021 - 31. december 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 årsregnskabet

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 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.

Køge, den 23. februar 2022

Addere Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 34 58 99 92

Søren Nielsen

statsautoriseret revisor

mne10798

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger:

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med 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 tilbageførsel 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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retslig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### Resultatopgørelsen:

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter udlodninger fra kapitalandele. Udlodninger indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udlodningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat

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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster. Årets skattepligtige indkomster omfatter henholdsvis skattepligtig indkomst i Tyskland for tyske kapitalandele og skattepligtig indkomst i Danmark for selskabet.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige danske underskud, indregnes ikke i balancen, idet fremførselsberettigede underskud ikke forventes at kunne udnyttes.

Selskabet er ikke underlagt international sambeskatning med kapitalandelene i Tyskland.

### Balancen:

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele (anparter) i tyske og danske kommanditselskaber måles til amortiseret kostpris inklusiv købs- og overdragelsesomkostninger, idet kapitalandelene forventes beholdt til udløb. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Gældsforpligtelser

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttoresultat</b>		1.771.572	933.173
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		1.771.572	933.173
Finansielle omkostninger		-38.238	-14.919
<b>Resultat før skat</b>		1.733.334	918.254
Skat af årets resultat	3	-294.677	-164.242
<b>Årets resultat</b>		1.438.657	754.012
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		1.438.657	754.012
		1.438.657	754.012

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Aktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	10.400.784	8.434.922
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.400.784</b>	<b>8.434.922</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.400.784</b>	<b>8.434.922</b>
Andre tilgodehavender		0	6.220
Likvide beholdninger		2.505.067	2.427.445
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.505.067</b>	<b>2.433.665</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.905.851</b>	<b>10.868.587</b>
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital		5.200.000	5.200.000
Overført resultat		6.872.583	5.433.926
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>12.072.583</b>	<b>10.633.926</b>
Selskabsskat		493.202	220.911
Kreditorer		13.125	12.500
Øvrige gældsforpligtelser		326.941	1.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>833.268</b>	<b>234.661</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>833.268</b>	<b>234.661</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.905.851</b>	<b>10.868.587</b>
Selskabets væsentligste aktiviteter	1		
Eventualforpligtelser og ejerforhold	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Aktiekapital</b>		
Saldo primo	5.200.000	5.200.000
Saldo ultimo	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>
Den hertil svarende aktiekapital udgør 5.200.000 aktier a 1 kr.	<u>5.200.000</u>	
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	5.433.926	4.679.914
Årets resultat	1.438.657	754.012
Saldo ultimo	<u>6.872.583</u>	<u>5.433.926</u>

## Noter

### 1 Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje og administrere tyske ejendomskommanditanparter direkte og udøve virksomhed i forbindelse hermed.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-294.677	-164.242
	<u>-294.677</u>	<u>-164.242</u>
<b>4 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
<b>Anparter</b>		
Kostpris 01.01	8.434.922	9.695.129
Tilgang	5.249.843	1.120.503
Afgang	-3.283.981	-2.380.710
<b>Kostpris 31.12.</b>	<u>10.400.784</u>	<u>8.434.922</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12</b>	<u>10.400.784</u>	<u>8.434.922</u>
<b>Anparters dagsværdi</b>		
Porteføljens dagsværdi (EUR)	1.533.897	1.091.882
Porteføljens dagsværdi (DKK)	11.427.535	8.122.840
Kurtage 4,4%	-502.812	-357.405
	<u>10.924.723</u>	<u>7.765.435</u>

### 5 Eventualforpligtelser og ejerforhold

#### Pantsætninger

Ingen

#### Kontraktlige forpligtelser

Ingen

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på tyske ejendomsanparter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Bjørn Christie

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-612656660313

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-02-25 18:03:37 UTC

NEM ID 

## Mads Dyrberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-266540796807

IP: 94.147.xxx.xxx

2022-02-25 21:33:12 UTC

NEM ID 

## Kim Kassow Feldt

Direktør

På vegne af: ValueBuilding Aps

Serienummer: PID:9208-2002-2-697263532786

IP: 91.133.xxx.xxx

2022-02-27 11:28:00 UTC

NEM ID 

## Kim Kassow Feldt


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ValueBuilding Aps

Serienummer: PID:9208-2002-2-697263532786

IP: 91.133.xxx.xxx

2022-02-27 11:28:00 UTC

NEM ID 

## Søren Nielsen

Revisor

Serienummer: CVR:34589992-RID:80792835

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-02-27 11:29:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L010U+B7PMG-EVKE8-ZXZZE-I10FD-FIYEC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>