

---

***Ejendomsselskabet  
Nordtyskland II A/S***

Skoubogade 1, 2., 1158 København K

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 29 78 40 51

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /4 2016

Morten Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Nordtyskland II 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2016

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

## Bestyrelse

Mogens Jørgensen  
formand

Jens Peter Ilkjær Thorsen

Morten Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordtyskland II A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 4. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Peder Sehested Lund  
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Ejendomsselskabet Nordtyskland II A/S  
Skoubogade 1, 2.  
1158 København K

Telefon: 33 18 84 40  
Telefax: 35 36 46 36  
E-mail: info@coreproperty.dk  
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 29 78 40 51  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 3. oktober 2006  
Regnskabsår: 10. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## **Bestyrelse**

Mogens Jørgensen, formand  
Jens Peter Ilkjær Thorsen  
Morten Jensen

## **Direktion**

Niels Lorentz Nielsen

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
9000 Aalborg

## **Advokat**

Advokat Morten Jensen  
Advokatfirmaet Børge Nielsen  
Hasserisvej 174  
9000 Aalborg

## **Pengeinstitut**

Sydbank  
Peberlyk 4  
6200 Aabenraa

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabet ejer 19,7% 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 60.677 og en egenkapital på TDKK 463.410.

Ud af årets resultat kan TDKK 60.837 henføres til kursregulering af kapitalandelen i Ejendomsselskabet. Denne kursregulering (inkl. sammenligningstal) af Ejendomsselskabet kan i hovedposter specificeres således:

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
Andel af resultat før dagsværdireguleringer	19.290	19.217
Andel af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	40.931	62.708
Andel af dagsværdiregulering af gældsforpligtelser mv.	-2.715	-787
Andel af tysk skat	-9.317	-13.073
Andel af årets resultat	<u>48.189</u>	<u>68.065</u>
Andel af egenkapitalbevægelser, herunder dagsværdiregulering af renteswaps og valutakurssikringer mv.	12.648	-24.902
Kursregulering i alt	<u>60.837</u>	<u>43.163</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.

I årsrapporten for Ejendomsselskabet er investeringsejendommene vurderet til dagsværdi, hvor en forholdsmæssig andel af indre værdi anses som udtryk for dagsværdien af kapitalandelen.

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

## Ejendomsselskabet Nordtyskland II A/S' kursværdi ultimo 2015

Én aktie i Ejendomsselskabet Nordtyskland II A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi på DKK 67.275 pr. nominelt DKK 25.000, svarende til kurs 269,1.

# Ledelsesberetning

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 3.500 pr. aktie. Dette svarer til 7% af den oprindelige pris på DKK 50.000 pr. aktie.

## Forventninger til 2016

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 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>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
Indtægter af kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver		60.837	43.163
Andre eksterne omkostninger		-160	-147
<b>Resultat før skat</b>		<b>60.677</b>	<b>43.016</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>60.677</b>	<b>43.016</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	17.220	12.054
Foreslået udbytte for regnskabsåret	24.108	17.220
Overført resultat	19.349	13.742
	<b>60.677</b>	<b>43.016</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab		462.945	436.548
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	1	<b>462.945</b>	<b>436.548</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>462.945</b>	<b>436.548</b>
Andre tilgodehavender		10	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>469</b>	<b>660</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>479</b>	<b>660</b>
<b>Aktiver</b>		<b>463.424</b>	<b>437.208</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		172.200	172.200
Overført resultat		267.102	247.753
Foreslået udbytte for regnskabsåret		24.108	17.220
<b>Egenkapital</b>	2	<b>463.410</b>	<b>437.173</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14	15
Anden gæld		0	20
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14</b>	<b>35</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14</b>	<b>35</b>
<b>Passiver</b>		<b>463.424</b>	<b>437.208</b>
Nærtstående parter	3		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i Ejendoms- selskabet Nord- tyskland Kom- manditaktie- selskab TDKK
Kostpris 1. januar	344.400
Kostpris 31. december	344.400
Opskrivninger 1. januar	92.148
Årets opskrivninger	26.397
Opskrivninger 31. december	118.545
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>462.945</b>

Kapitalandelen i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, København, udgør 19,7% af en samlet selskabskapital på TDKK 875.000.

# Noter til årsregnskabet

## 2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået	I alt
	TDKK	resultat	udbytte for	TDKK
	TDKK	TDKK	regnskabsåret	TDKK
Egenkapital 1. januar	172.200	247.753	17.220	437.173
Betalt ordinært udbytte	0	0	-17.220	-17.220
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-17.220	0	-17.220
Årets resultat	0	36.569	24.108	60.677
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>172.200</b>	<b>267.102</b>	<b>24.108</b>	<b>463.410</b>

Selskabskapitalen består af 6.888 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	172.200	172.200	197.075	197.075	197.075
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	-24.875	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>172.200</b>	<b>172.200</b>	<b>172.200</b>	<b>197.075</b>	<b>197.075</b>

# Noter til årsregnskabet

## 3 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Nærtstående parter

Core Property Management A/S, København

Fælles direktionsmedlem

#### Transaktioner

Der er betalt administrationshonorar TDKK 3 til Core Property Management A/S.

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

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland II A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 2015 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 som kommanditaktionær skattepligtig af en forholdsmæssig andel af Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskabs danske skattepligtige indkomst, idet kommanditaktieselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt i Danmark. Den tyske skat af kommanditaktieselskabets ejendomsdrift i Tyskland afholdes af kommanditaktieselskabet, idet kommanditaktieselskabet er et selvstændigt skattesubjekt i Tyskland.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## 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 med udgangspunkt i den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi.

# Regnskabspraxis

## Tilgodehavender

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

## 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 med udgangspunkt i den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi.

## Egenkapital

### Udbytte

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 nominal værdi.