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

Skoubogade 1, 2., 1158 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 07 42 70

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 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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 VII A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland VII 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 VII 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.: 30 07 42 70
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. november 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 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 17.262 og en egenkapital på TDKK 131.846.

Ud af årets resultat kan TDKK 17.311 henføres til kursregulering af kapitalandelen i Ejendomsselskabet. Denne kursregulering (inkl. sammenligningstal) af Ejendomsselskabet kan i hovedposter specificeres således:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	TDKK	TDKK
Andel af resultat før dagsværdireguleringer	5.489	5.468
Andel af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	11.647	17.844
Andel af dagsværdiregulering af gældsforpligtelser mv.	-773	-224
Andel af tysk skat	-2.651	-3.720
Andel af årets resultat	<u>13.712</u>	<u>19.368</u>
Andel af egenkapitalbevægelser, herunder dagsværdiregulering af renteswaps og valutakurssikringer mv.	3.599	-7.086
Kursregulering i alt	<u>17.311</u>	<u>12.282</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 VII A/S' kursværdi ultimo 2015

Én aktie i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII 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		17.311	12.282
Andre eksterne omkostninger		<u>-49</u>	<u>-47</u>
Resultat før skat		17.262	12.235
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		17.262	12.235

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	4.900	3.430
Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.860	4.900
Overført resultat	<u>5.502</u>	<u>3.905</u>
	17.262	12.235

Balance 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Aktiver			
Kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab		131.732	124.221
Finansielle anlægsaktiver	1	131.732	124.221
Anlægsaktiver		131.732	124.221
Likvide beholdninger		138	191
Omsætningsaktiver		138	191
Aktiver		131.870	124.412
Passiver			
Selskabskapital		49.000	49.000
Overført resultat		75.986	70.484
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.860	4.900
Egenkapital	2	131.846	124.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14	15
Anden gæld		10	13
Kortfristede gældsforpligtelser		24	28
Gældsforpligtelser		24	28
Passiver		131.870	124.412
Nærtstående parter	3		

Noter til årsregnskabet

1 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i Ejendoms- selskabet Nord- tyskland Kom- manditaktie- selskab TDKK
Kostpris 1. januar	98.000
Kostpris 31. december	98.000
Opskrivninger 1. januar	26.221
Årets opskrivninger	7.511
Opskrivninger 31. december	33.732
Regnskabsmæssig værdi 31. december	131.732

Kapitalandelen i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, København, udgør 5,6% af en samlet selskabskapital på TDKK 875.000.

2 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	Foreslået udbytte for regnskabsåret TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	49.000	70.484	4.900	124.384
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.900	-4.900
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-4.900	0	-4.900
Årets resultat	0	10.402	6.860	17.262
Egenkapital 31. december	49.000	75.986	6.860	131.846

Selskabskapitalen består af 1.960 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsregnskabet

3 Nærtstående parter

Grundlag

Nærtstående parter

Core Property Management A/S, København

Fælles direktionsmedlem

Transaktioner

Der er betalt administrationshonorar på 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 VII 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.

Regnskabspraksis

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.