
***Ejendomsselskabet
Nordtyskland VIII A/S***

Skoubogade 1, 2., 1158 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 07 43 27

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

Morten Jensen
Dirigent



pwc

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 VIII 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

Michael Arne Chritensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII 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 VIII 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 43 27
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. november 2006
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Mogens Jørgensen, formand
Jens Peter Ilkjær Thorsen
Morten Jensen
Michael Arne Chritensen

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 5,3% 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 16.567 og en egenkapital på TDKK 125.743.

Ud af årets resultat kan TDKK 16.472 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	5.223	5.203
Andel af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	11.082	16.979
Andel af dagsværdiregulering af gældsforpligtelser mv.	-735	-213
Andel af tysk skat	-2.523	-3.540
Andel af årets resultat	<u>13.047</u>	<u>18.429</u>
Andel af egenkapitalbevægelser, herunder dagsværdiregulering af renteswaps og valutakurssikringer mv.	3.425	-6.743
Kursregulering i alt	<u>16.472</u>	<u>11.686</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 VIII A/S' kursværdi ultimo 2015

Én aktie i Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi på DKK 67.425 pr. nominelt DKK 25.000, svarende til kurs 269,7.

Ledelsesberetning

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 3.550 pr. aktie. Dette svarer til 7,1% 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

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Indtægter af kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver		16.472	11.686
Andre eksterne omkostninger		-47	-45
Resultat før skat		16.425	11.641
Skat af årets resultat	1	142	87
Årets resultat		16.567	11.728

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	4.663	3.264
Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.621	4.663
Overført resultat	5.283	3.801
	16.567	11.728

Balance 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Aktiver			
Kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab		125.347	118.200
Finansielle anlægsaktiver	2	125.347	118.200
Anlægsaktiver		125.347	118.200
Selskabsskat		142	64
Tilgodehavender		142	64
Likvide beholdninger		269	256
Omsætningsaktiver		411	320
Aktiver		125.758	118.520
Passiver			
Selskabskapital		46.625	46.625
Overført resultat		72.497	67.213
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.621	4.663
Egenkapital	3	125.743	118.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15	15
Anden gæld		0	4
Kortfristede gældsforpligtelser		15	19
Gældsforpligtelser		15	19
Passiver		125.758	118.520
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter	5		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-142	-87
	<u>-142</u>	<u>-87</u>
2 Finansielle anlægsaktiver		
		Kapitalandele i Ejendoms- selskabet Nord- tyskland Kom- manditaktie- selskab TDKK
Kostpris 1. januar		<u>93.250</u>
Kostpris 31. december		<u>93.250</u>
Opskrivninger 1. januar		24.950
Årets opskrivninger		<u>7.147</u>
Opskrivninger 31. december		<u>32.097</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>125.347</u>

Kapitalandelen i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, København, udgør 5,3% af en samlet selskabskapital på TDKK 875.000.

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået	I alt
	TDKK	resultat	udbytte for	TDKK
	TDKK	TDKK	regnskabsåret	TDKK
Egenkapital 1. januar	46.625	67.214	4.663	118.502
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.663	-4.663
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-4.663	0	-4.663
Årets resultat	0	9.946	6.621	16.567
Egenkapital 31. december	46.625	72.497	6.621	125.743

Selskabskapitalen består af 1.865 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter subsidiært og forholdsmæssigt for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomståret 2015. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Stubkjær A/S, CVR nr. 20 08 79 94, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen.

5 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 VIII 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets danske datterselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

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.