

---

# ***Core German Residential II nr. 2 A/S***

Vesterbrogade 149, st., 1620 København V

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 30 92 11 00

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6/4 2017

Per Yderholm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Core German Residential II nr. 2 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2017

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

## Bestyrelse

Ole Risager

Leif Stidsen

Palle Nørgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core German Residential II nr. 2 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for Core German Residential II nr. 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. 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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aalborg, den 10. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Peder Sehested Lund  
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Core German Residential II nr. 2 A/S  
Vesterbrogade 149, st.  
1620 København V

Telefon: 33 18 84 40  
E-mail: [info@coreproperty.dk](mailto:info@coreproperty.dk)  
Hjemmeside: [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 30 92 11 00  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 9. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Ole Risager  
Leif Stidsen  
Palle Nørgaard

## 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 6,7% af kapitalen i Core German Residential II 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 8.365 og en egenkapital på TDKK 68.560.

Ud af årets resultat kan TDKK 8.427 henføres til kursregulering af kapitalandelen i Ejendomsselskabet. Denne kursregulering (inkl. sammenligningstal) af Ejendomsselskabet kan i hovedposter specificeres således:

	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
Andel af resultat før dagsværdireguleringer	3.752	3.001
Andel af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	7.726	2.777
Andel af tysk skat	-230	-883
Andel af egenkapitalbevægelser, herunder dagsværdiregulering af renteswaps og valutakurssikringer mv.	-1.808	1.208
Andel af dagsværdiregulering af gældsforpligtelser mv.	<u>-1.013</u>	<u>-295</u>
Kursregulering i alt	<u>8.427</u>	<u>5.808</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.

Ejendomsselskabet har i 2016 ændret regnskabspraksis for indregning af prioritetsgæld, således at dette sker til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi. Efter ledelsens vurdering skal der ved fastsættelse af dagsværdien for kapitalandele i Ejendomsselskabet fortsat tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen efter de principper, som har været anvendt tidligere år, uden hensyntagen til ændringerne til årsregnskabsloven.

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



# Ledelsesberetning

## **Core German Residential II nr. 2 A/S' kursværdi ultimo 2016**

Én aktie i Core German Residential II nr. 2 A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi på DKK 94.700 pr. nominelt DKK 25.000, svarende til kurs 378,8.

## **Udbytte**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 3.900 pr. aktie.

## **Forventninger til 2017**

Selskabets midler er alene investeret i Ejendomsselskabet, hvorfor der henvises til årsrapporten for Ejendomsselskabet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
Indtægter af kapitalandele i Core German Residential II			
Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver		8.427	5.808
Andre eksterne omkostninger		-62	-56
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.365</b>	<b>5.752</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>8.365</b>	<b>5.752</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	3.620
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.824	4.996
Overført resultat	5.541	-2.864
	<b>8.365</b>	<b>5.752</b>

## Balance 31. december

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i Core German Residential II Kommanditaktieselskab		68.544	65.185
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	1	<b>68.544</b>	<b>65.185</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>68.544</b>	<b>65.185</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Aktiver</b>		<b>68.564</b>	<b>65.205</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		18.100	18.100
Overført resultat		47.636	42.095
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.824	4.996
<b>Egenkapital</b>	2	<b>68.560</b>	<b>65.191</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4	14
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4</b>	<b>14</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4</b>	<b>14</b>
<b>Passiver</b>		<b>68.564</b>	<b>65.205</b>
Nærtstående parter	3		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i Core German Residential II Kommandit- aktieselskab TDKK
Kostpris 1. januar	36.200
Kostpris 31. december	36.200
Opskrivninger 1. januar	28.985
Årets opskrivninger	3.359
Opskrivninger 31. december	32.344
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>68.544</b>

## 2 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	Foreslået udbytte for regnskabsåret TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	18.100	42.095	4.996	65.191
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.996	-4.996
Årets resultat	0	5.541	2.824	8.365
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>18.100</b>	<b>47.636</b>	<b>2.824</b>	<b>68.560</b>

Selskabskapitalen består af 724 aktier à nominelt TDKK 25. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Øvrige nærtstående parter

Core Property Management A/S, København

Fælles direktionsmedlem

#### Transaktioner

Der er betalt administrationshonorar på TDKK 1 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core German Residential II nr. 2 A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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 2016 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

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

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Indtægter af kapitalandele i Core German Residential II Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver**

Indtægter af kapitalandele i Core German Residential II 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 årets udskudte 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 Core German Residential II 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 Core German Residential II Kommanditaktieselskab**

Kapitalandele i Core German Residential II Kommanditaktieselskab indregnes som "Andre kapitalandele og værdipapirer" under finansielle anlægsaktiver. Kapitalandelene måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandele i Core German Residential II Kommanditaktieselskab fastsættes som den forholdsmæssige ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdi for selskabet er fastsat som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursreguleringen på prioritetsgæld efter hensyntagen til effekten på udskudt skat.

### **Tilgodehavender**

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

# Noter, regnskabspraksis

## 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 acontoskatte. 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.