
Core German Residential II nr. 7 A/S

Skoubogade 1, 2., 1158 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 92 13 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/4 2016

Per Yderholm
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 Core German Residential II nr. 7 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 11. marts 2016

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

Bestyrelse

Ole Risager

Leif Stidsen

Palle Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Core German Residential II nr. 7 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Core German Residential II nr. 7 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 11. marts 2016

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. 7 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 92 13 13
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 8. 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
Hassersvej 174
9000 Aalborg

Pengeinstitut

Sydbank
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer 5,6% af kapitalen i Core German Residential II Kommanditaktieselskab ("Ejendoms-selskabet"), 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 4.789 og en egenkapital på TDKK 54.298.

Ud af årets resultat kan TDKK 4.829 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	2.496	2.754
Andel af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2.308	12.099
Andel af dagsværdiregulering af gældsforpligtelser mv.	-245	-344
Andel af tysk skat	-734	-2.301
Andel af årets resultat	<u>3.825</u>	<u>12.208</u>
Andel af egenkapitalbevægelser, herunder dagsværdiregulering af renteswaps og valutakurssikringer mv.	<u>1.004</u>	<u>-1.433</u>
Kursregulering i alt	<u>4.829</u>	<u>10.775</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.

Core German Residential II nr. 7 A/S' kursværdi ultimo 2015

Én aktie i Core German Residential II nr. 7 A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi på DKK 90.200 pr. nominelt DKK 25.000, svarende til kurs 360,8.

Ledelsesberetning

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 6.900 pr. aktie. Dette svarer til 13,8% af den oprindelige pris på DKK 50.000 pr. aktie.

Forventninger til 2016

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

Lov om Alternative Investeringsforvaltere

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at selskabet skal være en "lukket fond" efter § 195 i lov om Alternative Investeringsforvaltere ("FAIF-lov"). Selskabet har derfor ikke været registreret som Alternativ Investeringsfond (AIF). Dette har betydet, at selskabet ikke måtte foretage nye investeringer i form af køb af ejendomme efter den 22. juli 2013.

Bestyrelsen har efter regnskabsårets udløb besluttet at registrere selskabet som Alternativ Investeringsfond (AIF), således at Ejendomsselskabet har muligheden for at foretage køb af nye investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
Indtægter af kapitalandele i Core German Residential II Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver		4.829	10.775
Andre eksterne omkostninger		-40	-33
Resultat før skat		4.789	10.742
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		4.789	10.742

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	3.010	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.154	3.010
Overført resultat	-2.375	7.732
	4.789	10.742

Balance 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Aktiver			
Kapitalandele i Core German Residential II Kommanditaktieselskab		54.201	55.392
Finansielle anlægsaktiver	1	54.201	55.392
Anlægsaktiver		54.201	55.392
Likvide beholdninger		111	153
Omsætningsaktiver		111	153
Aktiver		54.312	55.545
Passiver			
Selskabskapital		15.050	15.050
Overført resultat		35.094	37.469
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.154	3.010
Egenkapital	2	54.298	55.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14	15
Anden gæld		0	1
Kortfristede gældsforpligtelser		14	16
Gældsforpligtelser		14	16
Passiver		54.312	55.545
Nærtstående parter	3		

Noter til årsregnskabet

1 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i Core German Residential II Kommandit- aktieselskab TDKK
Kostpris 1. januar	30.100
Kostpris 31. december	30.100
Opskrivninger 1. januar	25.292
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-1.191
Opskrivninger 31. december	24.101
Regnskabsmæssig værdi 31. december	54.201

Kapitalandelen i Core German Residential II Kommanditaktieselskab, København, udgør 5,6% af en samlet selskabskapital på TDKK 269.600.

Noter til årsregnskabet

2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået	I alt
	TDKK	resultat	udbytte for	TDKK
	TDKK	TDKK	regnskabsåret	TDKK
Egenkapital 1. januar	15.050	37.469	3.010	55.529
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.010	-3.010
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-3.010	0	-3.010
Årets resultat	0	635	4.154	4.789
Egenkapital 31. december	15.050	35.094	4.154	54.298

Selskabskapitalen består af 602 aktier à nominelt TDKK 25. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	15.050	15.050	15.050	25.425	25.425
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	-10.375	0
Selskabskapital 31. december	15.050	15.050	15.050	15.050	25.425

3 Nærtstående parter

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Core Property Management A/S, København

Fælles direktionsmedlem

Transaktioner

Der er betalt administrationshonorar på TDKK 2 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 Core German Residential II nr. 7 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.

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.

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

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

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

Regnskabspraksis

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.