

---

# *Core German Residential II nr. 7 A/S*

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4., 1609  
København V

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 30 92 13 13

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/3 2023

Peder Sehested Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 5           |
| Ledelsesberetning                          | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7           |
| Balance 31. december                       | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10          |
| Noter til årsregnskabet                    | 11          |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 28. februar 2023

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen  
Direktør

## Bestyrelse

Ole Risager

John Bødker

Tina Tellefsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core German Residential II nr. 7 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.
- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 28. februar 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Core German Residential II nr. 7 A/S<br>c/o Core Property Management P/S<br>Axeltorv 2N, 4.<br>1609 København V<br><br>Telefon: 33 18 84 40<br>Email: info@coreproperty.dk<br>Hjemmeside: www.coreproperty.dk<br><br>CVR-nr: 30 92 13 13<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Regnskabsår: 15. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: København |
| <b>Bestyrelse</b> | Ole Risager<br>John Bødker<br>Tina Tellefsen  |
| <b>Direktion</b>  | Niels Lorentz Nielsen   |
| <b>Revisor</b>    | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup   |

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 5,58 % af kapitalen i Core German Residential II Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er investering i samt at udvikle, udleje og administrere fast ejendom i Tyskland, primært boligudlejningsejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 346, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på TDKK 126.684.

Ud af årets resultat kan TDKK 384 henføres til kursregulering af kapitalinteresser i Core German Residential II Kommanditaktieselskab.

I henhold til regnskabspraksis er kapitalinteresser i Core German Residential II Kommanditaktieselskab værdiansat til dagsværdi. Dette betyder, at kursreguleringen af kapitalinteresser føres over resultatopgørelsen, uanset om en del af kursreguleringen kan henføres til egenkapitalbevægelser i dette selskab.

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 2022

Én aktie i Core German Residential II nr. 7 A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 210.440 pr. nominelt DKK 25.000.

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte.

## Forventninger til 2023

Selskabets midler er alene investeret i Core German Residential II Kommanditaktieselskab, hvorfor der henvises til årsrapporten for Core German Residential II Kommanditaktieselskab.

## Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                | Note | 2022       | 2021          |
|--------------------------------|------|------------|---------------|
|                                |      | TDKK       | TDKK          |
| Andre eksterne omkostninger    |      | -35        | -40           |
| <b>Bruttotab</b>               |      | <b>-35</b> | <b>-40</b>    |
| Indtægter af kapitalinteresser |      | 384        | 18.810        |
| Finansielle omkostninger       |      | -3         | 0             |
| <b>Resultat før skat</b>       |      | <b>346</b> | <b>18.770</b> |
| Skat af årets resultat         |      | 0          | 0             |
| <b>Årets resultat</b>          |      | <b>346</b> | <b>18.770</b> |

## Resultatdisponering

|                                 | 2022       | 2021          |
|---------------------------------|------------|---------------|
|                                 | TDKK       | TDKK          |
| Forslag til resultatdisponering |            |               |
| Overført resultat               | 346        | 18.770        |
|                                 | <b>346</b> | <b>18.770</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                  | Note | 2022<br>TDKK   | 2021<br>TDKK   |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Kapitalinteresser                | 1    | 126.733        | 126.349        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> |      | <b>126.733</b> | <b>126.349</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>             |      | <b>126.733</b> | <b>126.349</b> |
| Andre tilgodehavender            |      | 2              | 0              |
| <b>Tilgodehavender</b>           |      | <b>2</b>       | <b>0</b>       |
| Likvide beholdninger             |      | 21             | 60             |
| Omsætningsaktiver                |      | 23             | 60             |
| <b>Aktiver</b>                   |      | <b>126.756</b> | <b>126.409</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|  | Note | 2022           | 2021           |
|--|------|----------------|----------------|
|  |      | TDKK           | TDKK           |
| Selskabskapital                          |      | 15.050         | 15.050         |
| Overført resultat                        |      | 111.634        | 111.288        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>126.684</b> | <b>126.338</b> |
| <br>                                     |      |                |                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 9              | 0              |
| Selskabsskat                             |      | 2              | 0              |
| Anden gæld                               |      | 61             | 71             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>72</b>      | <b>71</b>      |
| <br>                                     |      |                |                |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>72</b>      | <b>71</b>      |
| <br>                                     |      |                |                |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>126.756</b> | <b>126.409</b> |

Nærtstående parter 2

Anvendt regnskabspraksis 3

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
|                                 | TDKK                 | TDKK                 | TDKK           |
| Egenkapital 1. januar           | 15.050               | 111.288              | 126.338        |
| Årets resultat                  | 0                    | 346                  | 346            |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>15.050</b>        | <b>111.634</b>       | <b>126.684</b> |

# Noter til årsregnskabet

|   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
|   | TDKK           | TDKK           |
| <b>1. Kapitalinteresser</b>               |                |                |
| Kostpris 1. januar                        | 30.100         | 30.100         |
| Kostpris 31. december                     | 30.100         | 30.100         |
| Værdireguleringer 1. januar               | 96.249         | 77.439         |
| Årets opskrivninger, netto                | 384            | 18.810         |
| Værdireguleringer 31. december            | 96.633         | 96.249         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>126.733</b> | <b>126.349</b> |

Kapitalandele i kapitalinteresser virksomheder specificeres således:

| Navn   | Hjemsted  | Selskabs-<br>kapital | Stemme- og<br>ejerandel |
|--|-----------|----------------------|-------------------------|
| Core German Residential II Kommanditaktieselskab | København | TDKK<br>269.600      | 5,58%                   |

Dagsværdien af kapitalinteresser er opgjort som forholdsmæssig andel af Net Asset Value i Core German Residential II Kommanditaktieselskab. Selskabets aktivitet er investering i ejendomme, og Net Asset Value er opgjort på baggrund af dagsværdien af de underliggende aktiver og forpligtelser, hvor de væsentligste forudsætninger er følgende:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges baseret på en DCF-model. Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. Den væsentligste forudsætning, som anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 4,95%.
- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

# Noter til årsregnskabet

## 2. Nærtstående parter

### Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S, København Fælles direktionsmedlem

**Grundlag:** Fælles direktionsmedlemmer

### Transaktioner

Der er betalt administrationshonorar på TDKK 2 til Core Property Management P/S.

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

# Noter til årsregnskabet

## 3. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core German Residential II nr. 7 A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 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.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

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

### Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Indtægter af kapitalinteresser i Core German Residential II Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver, omfatter dagsværdireguleringer samt udbytte fra kapitalinteresser, 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 egenkapitaltransaktioner.

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

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalinteresser German Residential II Kommanditaktieselskab indregnes som "kapitalinteresser" under finansielle anlægsaktiver. Kapitalinteresser måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalinteresser 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.