
Core German Residential II Mönchengladbach K/S

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

Årsrapport for 2. maj - 31. december 2019

Geschäftsbericht 2. Mai - 31. Dezember 2019

CVR-nr. 40 50 22 89

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
3 /6 2020

*Der Geschäftsbericht
wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung der
Gesellschaft am 3 /6 2020
vorgelegt und genehmigt.*

Peder Sehested Lund
Dirigent
Versammlungsleiter



pwc

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

2

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

7

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 2. maj - 31. december

Income Statement 2 May - 31 December

8

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

9

Egenkapitalopgørelse

Eigenkapitalveränderungsrechnung

11

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

12

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. maj - 31. december 2019 for Core German Residential II Mönchengladbach K/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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2020
København, 3. Juni 2020

Direktion
Vorstand

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Der Vorstand hat heute der Geschäftsbericht der Core German Residential II Mönchengladbach K/S für das Geschäftsjahr 2. Mai - 31. Dezember 2019 erörtert und genehmigt.

Der Geschäftsbericht ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstattet worden.

Der Jahresabschluss vermittelt unseres Erachtens ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i Core German Residential II
Mönchengladbach K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. maj - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core German Residential II Mönchengladbach K/S for regnskabsåret 2. maj - 31. december 2019, 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 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.

An der Core German Residential II
Mönchengladbach K/S

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2019.

Wir haben den Jahresabschluss der Core German Residential II Mönchengladbach K/S bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie dem Anhang, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ("Jahresabschluss") für das Geschäftsjahr vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und unter Beachtung der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. In Übereinstimmung mit den internationalen Standards zur Berufsethik von Abschlussprüfern (Ethik-Kodex des IESBA) und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig und haben ferner unsere sonstigen ethischen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Standards und Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung eines Jahresabschlusses, der in Übereinstimmung mit dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, sofern einschlägig, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzugeben sowie dafür, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen die Abwicklung der Gesellschaft oder Einstellung der Unternehmenstätigkeit bzw. ihnen bietet sich diesbezüglich keine andere realistische Alternative.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführte Abschlussprüfung

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Standards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rech-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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.

nungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- 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.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben im Anhang, sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass er ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild dieser vermittelt.

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.

Wir erörtern mit dem Aufsichtsgremium unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.

Hellerup, den 3. juni 2020

Hellerup, 3. Juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

mne13914

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

mne32806

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Die Gesellschaft

Core German Residential II Mönchengladbach K/S
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
DK-1609 København V

Telefon: + 45 33 18 84 40
Telefon:
Telefax: + 45 www.coreproperty.dk
Telefax:

CVR-nr.: 40 50 22 89
CVR-Nr.:
Regnskabsperiode: 2. maj - 31. december
Geschäftszeitraum: 2. Mai - 31. Dezember
Hjemstedskommune: København
Sitz: Kopenhagen

Direktion
Vorstand

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision
Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Komplementar
Komplementär

Komplementarselskabet Core German Residential II ApS

Resultatopgørelse 2. maj - 31. december

Income Statement 2 May - 31 December

	Note	2019 tEUR
Nettoomsætning <i>Nettoumsatzerlöse</i>		47
Driftsomkostninger <i>Kosten</i>		-12
Administrationsomkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-64
Bruttoresultat før værdireguleringer <i>Bruttogewinn vor Wertberichtigungen</i>		-29
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen</i>	3	-972
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		-1.001
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>		-9
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>		-1.010
Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>		0
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		-1.010

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-1.010
		-1.010

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Aktiva

	Note	2019
		tEUR
Investeringsejendomme <i>Investitionsimmobilien</i>		15.375
Anlægsaktiver		15.375
Anlagevermøgen		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		2
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		119
Periodeafgrænsningsposter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		45
Tilgodehavender		166
Forderungen		
Likvide beholdninger		63
Flüssige Mittel		
Omsætningsaktiver		229
Umlaufvermögen		
Aktiver		15.604
Aktiva		

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Passiva

	Note	2019 tEUR
Selskabskapital <i>Gesellschaftskapital</i>		1.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		9.007
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		10.007
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		1.643
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	5	1.643
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	5	90
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Geleistete Anzahlungen</i>		2
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>		3.838
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		24
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		3.954
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		5.597
Passiver <i>Passiva</i>		15.604
Begivenheder efter balancedagen <i>Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</i>	1	
Væsentligste aktiviteter <i>Haupttätigkeit</i>	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	6	
Nærtstående parter <i>Nahe stehende Parteien</i>	7	
Anvendt regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	8	

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalveränderungsrechnung

	Selskabskapital <i>Gesellschaftskapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	tEUR	tEUR	tEUR
Egenkapital 2. maj <i>Eigenkapital zum 2. Mai</i>	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse <i>Bareinzahlung im Rahmen der Gründung</i>	1.000	0	1.000
Koncern tilskud <i>Sonstige Eigenkapitalbewegungen</i>	0	10.017	10.017
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	-1.010	-1.010
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	1.000	9.007	10.007

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

1 Begivenheder efter balancedagen

Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die auf die Bewertung des Geschäftsberichts einen wesentlichen Einfluss haben.

2 Væsentligste aktiviteter

Haupttätigkeit

Selskabets formål er at investere i, udvikle, udleje og administrere fast ejendom, primært boligudlejningsejendomme beliggende i Mönchengladbach-området.

Die haupttätigkeit der gesellschaft is Investment, Vermietung und Entwicklung in Immobilien in Region Mönchengladbach.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver

Wertberichtigung von Finanzanlagen

Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme

-972

Sonstige Wertberichtigungen als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien

-972

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme <i>Investitionsimmo- bilien</i>
	<u>EUR</u>
Kostpris 2. maj <i>Anschaffungskosten zum 2. Mai</i>	0
Tilgang i årets løb <i>Zugänge des Jahres</i>	16.812
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	<u>16.812</u>
Værdireguleringer 2. maj <i>Wertberichtigungen zum 2. Mai</i>	0
Årets værdireguleringer <i>Wertberichtigungen des Jahres</i>	-1.437
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	<u>-1.437</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	<u>15.375</u>

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Voraussetzungen bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor: *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts basiert auf einem DCF-Modell, und das Management verwendet im Zusammenhang mit der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts Schätzungen zur Rechnungslegung. Die Verwendung von Schätzungen zur Rechnungslegung bedeutet, dass bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwerts einige Unsicherheiten bestehen. Der beizulegende Zeitwert wird auf der Grundlage von Annahmen berechnet, die das Management für wahrscheinlich und realistisch hält. Die wichtigsten Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts sind nachstehend aufgeführt:*

	<u>2019</u> tEUR
Budgetperiode <i>Budgetzeitraum</i>	10 år
Diskonteringsrente <i>Diskontsatz</i>	5,64%

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate i intervallet 4,5% - 6,6%. Den gennemsnitlige diskonteringsrate kan opgøres til 5,64%.

Bei der Bewertung des Marktwertes am 31. Dezember 2019 ist ein individuell festgesetzter Diskontsatz im Intervall 4,5% - 6,6% verwendet worden. Der durchschnittliche Diskontsatz kann auf 5,64% berechnet werden.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Änderungen der Schätzung des Ertragsanspruchs für Investitionsimmobilien werden den Wert der Investitionsimmobilien in der Bilanz sowie die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 %	Basis	0,5 %
Änderungen des durchschnittlichen Diskontsatzes	-0,5 %	Basis	0,5 %
	tEUR	tEUR	tEUR
Afkastprocent	5,1	5,6	6,1
Ertragsprozent			
Dagsværdi	16.870.376	15.375.000	14.123.136
Beizulegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	1.495.376	0	-1.251.864
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

5 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

	2019
	tEUR
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	1.269
Schulden mit einer Laufzeit von 5 Jahren	
	1.269

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

	<u>2019</u> tEUR
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på <i>Pfand und Sicherheitsleistungen mit Sicherheit in Aktiva mit einem Gesamtbuchwert von</i>	<u>2.510</u>
Heraf overfor tilknyttede virksomheder <i>Davon gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på <i>Pfand und Sicherheitsleistungen mit Sicherheit in Aktiva mit einem Gesamtbuchwert von</i>	<u>15.375</u>
7 Nærtstående parter <i>Nahe stehende Parteien</i>	
Koncernregnskab <i>Konzernabschluss</i>	
Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet <i>Die Gesellschaft ist im Konzernbericht der Muttergesellschaft enthalten</i>	
Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Sitz</i>
<hr/>	<hr/>
Core German Residential II Kommanditaktieselskab	København <i>Kopenhagen</i>

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

Årsrapporten for Core German Residential II Mönchengladbach K/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i tEUR.

Generelt om indregning og måling

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 på-

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft Core German Residential II Mönchengladbach K/S für das Jahr 2019 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungs-kategorie C aufgestellt.

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2019 ist in tEUR erstellt.

Erfassung und Bewertung

Erträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Realisierungszeitpunkt erfasst; Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden, werden entsprechend erfasst. Weiterhin werden in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen erfasst, die zur Erwirtschaftung der Umsatzerlöse des Geschäftsjahres angefallen sind, darunter planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, Rückstellungen sowie Rücknahmen infolge geänderter, bilanzieller Schätzungen von Beträgen, die früher in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst gewesen sind.

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert der Vermögenswerte verlässlich angesetzt werden kann.

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft fließen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich angesetzt wer-

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

lideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Wert der Verbindlichkeit verlässlich angesetzt werden kann.

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten bewertet. Bei der Folgebewertung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie für jeden einzelnen Bilanzposten unten beschrieben angesetzt.

Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus Differenzen zwischen dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles und dem Kurs am Zahlungstag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst. Wenn Fremdwährungspositionen als Sicherung der künftigen Zahlungsströme betrachtet werden, werden die Wertberichtigungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten sowie andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht abgerechnet sind, sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Unterschiede zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.

In Fremdwährung gekaufte Anlagegegenstände werden zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles bewertet.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabetsandel af forbrugsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende drifts-afkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Gewinn- und Verlustrechnung

Nettoumsatzerlöse

Mieteinnahmen werden linear über die Mietzeit erfasst.

Die Nettoumsatzerlöse werden nach der erzielten Vergütung und abzüglich gewährter Preisnachlässe im Rahmen des Verkaufs erfasst.

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen primär Betriebskosten des Jahres.

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Fertigungsgemeinkosten und Kosten für Räumlichkeiten, Vertrieb sowie Bürobedarf u.a.m.

Finanzposten

Finanzerträge und -aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst.

Bilanz

Investitionsimmobilien

Investitionsimmobilien umfassen Investitionen in Grundstücken und Gebäuden zum Zwecke einen Ertrag aus den Investitionen in der Form eines laufenden Betriebsertrags und / oder Veräußerungs-

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma NAI apollo valuation & research GmbH, Frankfurt.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De

gewinns aus Weiterverkauf zu erzielen.

Investitionsimmobilien werden beim Erwerb zu Anschaffungskosten, die Einstandspreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten umfassen, bewertet. Die Anschaffungskosten eigener gebauten investitionsimmobilien umfassen Einstandspreis sowie direkt mit der Anschaffung verbundene Kosten, darunter Anschaffungsnebenkosten und Gemeinkosten für Löhne, Materialien, Komponente und Unterlieferanten bis zum Zeitpunkt, wo der Vermögenswert einsatzbereit ist.

Bei der Folgeerfassung werden investitionsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertberichtigungen von investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es mit der Klassifikation der Immobilien als investitionsimmobilien keine Schwierigkeiten gegeben hat.

Unter dem beizulegenden Zeitwert wird der Betrag verstanden, zu dem die Immobilie am Bilanzstichtag zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Festlegung des beizulegenden Zeitwerts bedeutet wesentliche bilanzielle Schätzungen.

Der beizulegende Zeitwert der investitionsimmobilien ist zum 31. Dezember 2019 von der unabhängigen Schätzerfirma NAI apollo valuation & research GmbH, Frankfurt bewertet worden.

Die angewandten Schätzungen basieren auf Angaben sowie von der Unternehmensleitung als vertretbar beurteilten Voraussetzungen, aber sie sind in

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

der Natur der Sache usicher und unvorhersehbar. Die tatsächlichen Ereignisse oder Umstände werden wahrscheinlich von den Voraussetzungen in den Berechnungen abweichen, da vorausgesetzte Ereignisse oft nicht wie erwartet eintreten. Diese Abweichungen können wesentlich sein. Im Anhang sind die angewandten Voraussetzungen erläutert.

Discounted Cash Flow Modell

Der beizulegende Zeitwert als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien ist zum 31. Dezember 2019 für jede Immobilie bei Anwendung eines Discounted Cash Flow Modells berechnet worden, wobei die künftig zu erwartenden Geldströme auf den Zeitwert abgezinst werden. Die Berechnungen basieren auf den Budgets der Immobilien für die kommenden Jahre. Mietentwicklung, Leerstand, Betriebskosten, Instandhaltung und Verwaltung u.a.m. sind berücksichtigt worden. Die einzelnen budgetierten Zahlungsströme werden zu einem individuell festgesetzten Diskontsatz diskontiert und werden einen Schlusswert gegeben. Der dadurch berechnete Wert wird um eventuelle betriebsfremde Vermögenswerte wie flüssige Mittel, Depositen u.a.m. berichtigt, falls diese nicht gesondert an anderer Stelle der Bilanz erfasst sind

Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert erfasst, was hier dem Nennwert abzüglich Rückstellung für Forderungsausfälle entspricht.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen geleistete Anzahlungen betreffend Miete, Versicherungsprämien, Abonnements und Zinsen.

Eigenkapital

Dividende

Die von der Unternehmensleitung vorgeschlagene Dividende für das Jahr wird unter Eigenkapital getrennt ausgewiesen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehen, wie Hypothekenschulden und Darlehen bei Kreditinstituten, werden bei der Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Erlös abzüglich bezahlter Transaktionskosten erfasst. In den Folgeperioden werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, so dass der Unterschied zwischen dem Erlös und dem Nennwert über den Darlehenszeitraum als Zinsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird.

Hypothekenschulden sind damit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, was in Bezug auf Bar Darlehen der Restschuld des Darlehens entspricht. In Bezug auf Obligationsanleihen entsprechen die fortgeführten Anschaffungskosten einer Restschuld, die wie der zugrunde liegende Barwert zum Zeitpunkt der Aufnahme des Darlehens berechnet ist und mit einer über die Tilgungsdauer vorgenommenen Abschreibung der Wertberichtigung zum Aufnahmezeitpunkt reguliert.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die im Wesent-

Noter til årsregnskabet *Anhang zum Jahresabschluss*

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

lichen dem Nennwert entsprechen.