
Core German Residential II Mönchengladbach K/S

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

Årsrapport for 2024

Annual Report for 2024

CVR-nr. 40 50 22 89

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på
kommanditselskabets
ordinære
generalforsamling
den 15/4 2025

*The Annual Report was
presented and adopted
at the Annual General
Meeting of the limited
partnership
on 15/4 2025*

Peder Sehested Lund
Dirigent
*Chairman of the
general meeting*



Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	5
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	6
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	7
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11

Ledelsespåtegning

Management's statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Core German Residential II Mönchengladbach K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Core German Residential II Mönchengladbach K/S for the financial year 1 January - 31 December 2024.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2024 of the Limited Partnership and of the results of the Limited Partnership operations for 2024.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

København, den 15. april 2025
Copenhagen, 15 April 2025

Direktion
Executive Board

Casper Elmelund Abild
Adm. direktør
CEO

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

Til kommanditisterne i Core German Residential II Mönchengladbach K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core German Residential II Mönchengladbach K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 kommanditselskabet 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.

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.

To the limited partners of Core German Residential II Mönchengladbach K/S

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Limited Partnership at 31 December 2024 and of the results of the Limited Partnership's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Core German Residential II Mönchengladbach K/S for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Limited Partnership in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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 kommanditselskabets interne kontrol.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Limited Partnership's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Limited Partnership or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Limited Partnership's internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

- 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Limited Partnership's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Limited Partnership to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 15. april 2025
Hellerup, 15 April 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne32806

Rasmus Søgaard Nielsen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne50610

Selskabsoplysninger

Company information

Kommanditselskabet ***The Company***

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

Telefon: + 45 33 18 84 40
Telephone: + 45 33 18 84 40

Hjemmeside: www.coreproperty.dk
Website: www.coreproperty.dk

CVR-nr: 40 50 22 89
CVR No: 40 50 22 89

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 2. maj 2019
Incorporated: 2 May 2019

Regnskabsår: 6. regnskabsår
Financial year: 6th financial year

Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion ***Executive Board***

Casper Elmelund Abild
Peder Sehested Lund
Morten Munkager Knudsen

Revisor ***Auditors***

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Komplementar ***General partner***

Komplementarselskabet Core German Residential II ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

	Note	2024	2023
		TEUR	TEUR
Lejeindtægter <i>Rental income</i>		1.389	1.590
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	2	751	-2.564
Driftsomkostninger <i>Operating expenses</i>		-433	-425
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-102	-85
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		1.605	-1.484
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		1	1
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-112	-608
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		1.494	-2.091

Resultatdisponering

Distribution of profit

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>		
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	1.494	-2.091
	1.494	-2.091

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2024	2023
		TEUR	TEUR
Investeringsejendomme		12.100	26.000
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver	5	<u>12.100</u>	<u>26.000</u>
<i>Property, plant and equipment</i>			
Anlægsaktiver		<u>12.100</u>	<u>26.000</u>
<i>Fixed assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38	32
<i>Trade receivables</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		347	0
<i>Receivables from group enterprises</i>			
Andre tilgodehavender		302	277
<i>Other receivables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		69	16
<i>Prepayments</i>			
Tilgodehavender		<u>756</u>	<u>325</u>
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>275</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		<u>756</u>	<u>600</u>
<i>Current assets</i>			
Aktiver		<u>12.856</u>	<u>26.600</u>
<i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2024	2023
		TEUR	TEUR
Selskabskapital		1.000	1.000
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		11.282	9.788
<i>Retained earnings</i>			
Egenkapital		12.282	10.788
<i>Equity</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.474
<i>Mortgage loans</i>			
Langfristede gældsforpligtelser		0	1.474
<i>Long-term debt</i>			
Kreditinstitutter		361	0
<i>Credit institutions</i>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		36	73
<i>Prepayments received from customers</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17	15
<i>Trade payables</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		160	14.110
<i>Payables to group enterprises</i>			
Anden gæld		0	140
<i>Other payables</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		574	14.338
<i>Short-term debt</i>			
Gældsforpligtelser		574	15.812
<i>Debt</i>			
Passiver		12.856	26.600
<i>Liabilities and equity</i>			

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2024	2023
		TEUR	TEUR
Væsentligste aktiviteter	1		
<i>Key activities</i>			
Medarbejderforhold	3		
<i>Staff</i>			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>			
Nærtstående parter	7		
<i>Related parties</i>			
Anvendt regnskabspraksis	8		
<i>Accounting Policies</i>			

Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	TEUR	TEUR	TEUR
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	1.000	9.788	10.788
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	1.494	1.494
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	1.000	11.282	12.282

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1. Væsentligste aktiviteter

Key activities

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

The company's main purpose is to invest in, develop, lease and manage real estate, primarily residential rental properties located in the Mönchengladbach area.

2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Value adjustments of investment assets

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	362	-2.564
<i>Fair value adjustments of investment properties</i>		
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	-1.935	0
<i>Gain/loss on sale of investment properties</i>		
Dagsværdiregulering for ejendomme, tilbageført	2.324	0
<i>Gain/loss on sale of investment properties, reversed</i>		
	<u>751</u>	<u>-2.564</u>

3. Medarbejderforhold

Staff

	2024	2023
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Average number of employees</i>		

4. Finansielle omkostninger

Financial expenses

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	67	578
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	45	30
<i>Other financial expenses</i>		
	<u>112</u>	<u>608</u>

Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

5. Aktiver der måles til dagsværdi *Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	TEUR
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	28.795
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	68
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-16.654
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>12.209</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.795
Værdireguleringer <i>Value adjustments at 1 January</i>	
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	362
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	2.324
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-109</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>12.100</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene *Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Ejendommene er beliggende i Mönchengladbach, Tyskland.

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.

The properties are located in Mönchengladbach, Germany.

Investment properties are measured at fair value. The determination of the fair value is based on a DCF model and management uses accounting estimates in connection with determining the fair value. The use of accounting estimates means that there is some uncertainty in the calculation of the fair value. The fair value is calculated on the basis of assumptions that the management considers to be probable and realistic.

Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:
The fair value of Investeringsejendomme has been calculated based on the following assumptions:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	12.100	26.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	362	-2.564
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år	10 år
Afkastkrav (vægtet gennemsnit) <i>Return requirement (Weighted Average)</i>	3,83%	3,88%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene *Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt den gennemsnitlige diskonteringsrate på 5,83%.

An discount rate of 5,83 % has been applied in the market value assessment at 31 December 2024.

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

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i <i>Changes in</i>	-0,5% -0.5%	Basis Base	0,5% 0.5%
	TEUR	TEUR	TEUR
Afkastprocent <i>Rate of return</i>	3,33	3,83	4,33
Dagsværdi <i>Fair value</i>	13.917	12.100	10.703
Ændring i dagsværdi <i>Change in fair value</i>	1.817	0	-1.397

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2024	2023
	TEUR	TEUR
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser Contingent assets, liabilities and other financial obligations		
Pant og sikkerhedsstillelse Charges and security		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheder <i>The following assets have been placed as security with affiliated companies</i>		
Grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi <i>Land and buildings at a carrying amount</i>	12.100	26.000

7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Related parties and disclosure of consolidated financial statements

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company of the largest and smallest group:

Navn
Name

Hjemsted
Place of registered office

Core German Residential II
Kommanditaktieselskab

København

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8. Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Core German Residential II Mönchengladbach K/S for 2024 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 2024 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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.

The Annual Report of Core German Residential II Mönchengladbach K/S for 2024 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2024 are presented in TEUR.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Limited partnership, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Limited partnership, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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 selskabets andel af forbrugsudgifter.

Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i selskabets resultatopgørelse, ligesom der ikke afsættes udskudte skatteforpligtelser.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

Income statement

Rental income

Rental income is recognized on a straight-line basis over the rental period.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Operating expenses

Operating costs include the year's costs for operating the company's investment properties, including property taxes, insurance, renovation, cleaning, repair and maintenance as well as the company's share of consumption expenses.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, as well as office expenses, etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

The company is tax transparent, which means that the company is not independently liable for tax. Therefore, no tax is recognized in the company's income statement, and no deferred tax liabilities are provided for.

Balance sheet

Property, plant and equipment

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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 2024 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 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 2024 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 diskonteringsrate 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.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed assets comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

The fair value of investment properties has been assessed by the independent assessor firm NAI apollo valuation & research GmbH, Frankfurt. at 31 December 2024

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

Discounted Cash Flow model

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2024 for each property by using a Discounted Cash Flow model under which expected future cash flows are discounted to present value. The calculations are based on property budgets for the coming years. Allowance has been made for developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The individual, budgeted cash flows are discounted at an individually fixed discount rate added a terminal value. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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.

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.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Equity

Dividends

Dividends that management proposes to distribute for the financial year are shown as a separate item under equity.

Financial liabilities

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.