

---

# ***Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab***

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

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 37 42 24 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den / 2018

Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

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 2017 for Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2018

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen  
direktør

John Bødker  
direktør

## Bestyrelse

Per Yderholm

Niels Lorentz Nielsen

Henrik Østergaard Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 9. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab  
c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.  
1609 København V

CVR-nr.: 37 42 24 87  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse** Per Yderholm  
Niels Lorentz Nielsen  
Henrik Østergaard Jensen

**Direktion** Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

**Revision** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i det polske boligejendomsmarked, enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber.

## Udvikling i året

Selskabet overtog i januar 2017 de resterende 50% af det polske ejendomsselskab og det tilhørende komplementarselskab, således kommanditaktieselskabet direkte og indirekte ejer 100%. I det polske datterselskab er opførelsen af den første boligudlejningsejendom godt i gang. Byggeriet er gået som planlagt og følger budgettet. Ejendommen er snart færdig og klar til udlejning fra juni 2018.

I december 2017 har det polske datterselskab deponeret DKK 6,2 mio. vedrørende køb af en kontorejendom, som skal konverteres til boliger.

Kommanditaktieselskabet har finansieret byggeriet og deponeringen via indskud fra investorerne og midlertidige lån. Lånene er tilbagebetalt i 2018 i forbindelse med, at der er foretaget kapitalforhøjelse i februar 2018 med et samlet provenu på 16,1 mio. DKK.

Den samlede drift for moderselskabet og datterselskabet er alene påvirket af de løbende omkostninger, som ikke er aktiveret på driften, samt positive valutakursreguleringer på TDKK 385.

I 2017 er polske Zloty steget med 5,7%, hvilket betyder, at egenkapitalen er påvirket af en direkte valutakursomregning på TDKK 309.

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 182.294, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 29.376.462.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Andre eksterne omkostninger		-92.585	-12.500
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-92.585</b>	<b>-12.500</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-422.509	0
Finansielle indtægter	1	878.409	0
Finansielle omkostninger	2	-181.021	-49.189
<b>Årets resultat</b>		<b>182.294</b>	<b>-61.689</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-308.965	0
Overført resultat		491.259	-61.689
		<b>182.294</b>	<b>-61.689</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	7.003.224	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	3.500.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	4	27.856.756	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>34.859.980</b>	<b>3.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.859.980</b>	<b>3.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.506	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.506</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.323.402</b>	<b>11.309.894</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.338.908</b>	<b>11.309.894</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.198.888</b>	<b>14.809.894</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		14.375.000	7.375.000
Overkurs ved emission		14.583.112	7.375.000
Overført resultat		418.350	-67.049
<b>Egenkapital</b>		<b>29.376.462</b>	<b>14.682.951</b>
Ansvarlig lånekapital		100.000	100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Anden gæld		11.722.426	26.943
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.722.426</b>	<b>26.943</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.822.426</b>	<b>126.943</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.198.888</b>	<b>14.809.894</b>
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	7.375.000	7.375.000	0	-67.049	14.682.951
Kontant kapitalforhøjelse	7.000.000	7.208.112	0	0	14.208.112
Omkostninger ved kapitalændringer og udbytteudlodninger	0	0	0	-5.860	-5.860
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	0	308.965	0	308.965
Årets resultat	0	0	-308.965	491.259	182.294
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>14.375.000</b>	<b>14.583.112</b>	<b>0</b>	<b>418.350</b>	<b>29.376.462</b>

# Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	492.830	0
Vautakursgevinster	385.579	0
	<b>878.409</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	181.021	49.189
	<b>181.021</b>	<b>49.189</b>
<b>3 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	3.530.367	0
Overførsler i årets løb	3.500.000	0
Kostpris 31. december	7.030.367	0
Valutakursregulering	308.965	0
Årets resultat	-422.709	0
Værdireguleringer 31. december	-113.744	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	86.601	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.003.224</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Euro Mall Polska XXVI sp. Zo. o. Sp. K.	Polen	PLN 4.117.450	100%
Euro Mall Polska XXVI sp. Zo. o. Sp.	Polen	PLN 5.000	100%

## Noter til årsregnskabet

### 4 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	<u>27.856.756</u>
Kostpris 31. december	<u>27.856.756</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>27.856.756</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab for 2017 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.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### 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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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 finansiell post.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

#### Finansielle poster

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

### Balancen

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten “Kapitalandele i dattervirksomheder“ den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til “Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode“ under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

#### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter byggelån til dattervirksomhed.



## **Noter til årsregnskabet**

### **6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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