
Core Property Management A/S

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 66 60 55

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 1/4 2016



Per Yderholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Hoved- og nøgletaloversigt	6
Beretning	7

Årsregnskab

Regnskabspraksis	12
Resultat- og totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december	18
Balance 31. december	19
Egenkapitalopgørelse 31. december	21
Noter til årsrapporten	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Core Property Management A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med kravene i Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.


Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for 2015 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2016

Direktion

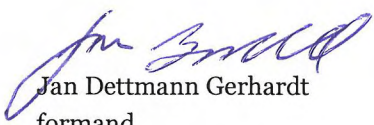


Niels Lorentz Nielsen
adm. direktør



John Bødker

Bestyrelse



Jan Dettmann Gerhardt
formand



Tom Ahrenst



Kim Møller Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ledelsen i Core Property Management A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Property Management A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlige fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Udtalelse om ledelsesberetningen

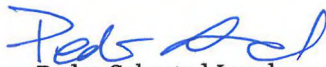
Vi har i henhold til Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, den 1. april 2016

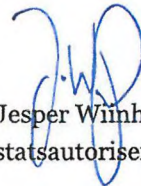
PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Peder Sehested Lund
statsautoriseret revisor



Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Property Management A/S
Skoubogade 1, 2.
1158 København K

Telefon: 33 18 84 40

Telefax: 35 36 46 36

E-mail-adresse: info@coreproperty.dk

Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr: 28 66 60 55

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jan Dettmann Gerhardt, formand
Tom Ahrenst
Kim Møller Nielsen

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Advokat

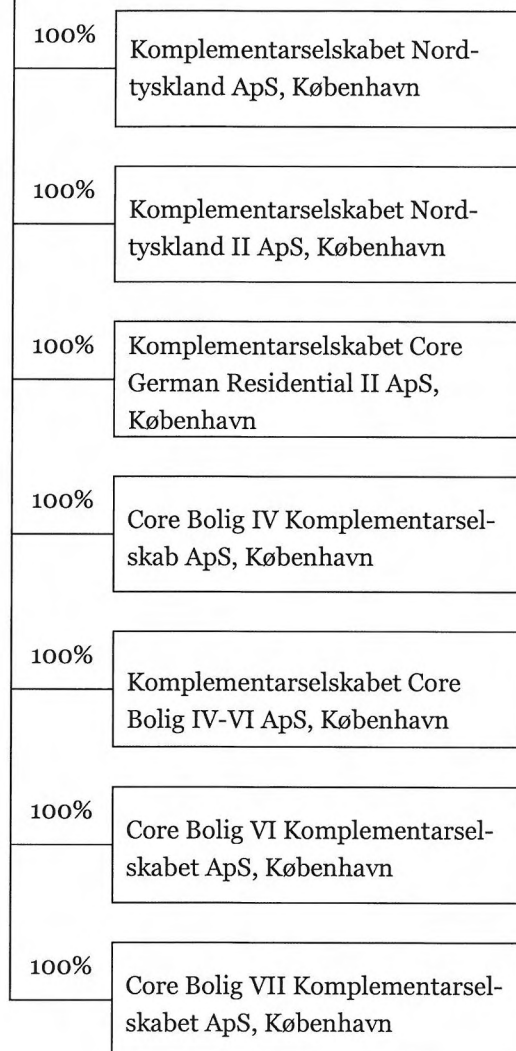
Advokat Morten Jensen
Advokatfirmaet Børge Nielsen
Hasserisvej 174
9000 Aalborg

Koncernoversigt

Moderselskab

Core Property Management A/S,
København

Konsoliderede dattervirksomheder



Hoved- og nøgletaloversigt

	Koncern		Morderselskab		
	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Resultatopgørelse					
Administrationsgebyrer	42.851	34.842	31.270	27.104	26.388
Udgifter til personale og administration	-33.105	-41.446	-19.832	-19.040	-18.183
Resultat før finansielle poster	14.482	12.147	11.731	8.243	8.243
Årets resultat	12.114	11.497	10.847	7.860	7.535
Balance					
Aktiver	29.638	50.439	30.051	27.562	26.932
Egenkapital	26.860	27.046	26.789	22.943	23.983
Nøgletal					
Solvensprocent	90,6%	53,6%	89,1%	83,2%	89,0%
Egenkapitalforrentning før skat	57,6%	54,6%	56,5%	44,9%	37,2%
Egenkapitalforrentning efter skat	44,9%	42,7%	43,6%	33,5%	28,0%
Gns. antal ansatte	13	11			
Antal alternative investeringsfonde under administration	8	6			
Antal afdelinger i alternative investeringsfonde under administration	0	0			
Antal øvrige selskaber under administration	21	21			
Formue i alternative investeringsfonde under administration	3.087.635	517.716			
Formue i øvrige selskaber under administration	9.312.981	9.639.116			

Der henvises til definitioner af nøgletallene i afsnittet om regnskabspraksis.

Som følge af, at Core Property Management A/S har fået FAIF-tilladelse den 28. januar 2015, er der ikke medtaget hovedtal eller beregnet nøgletal for tidligere år på koncernniveau, eftersom selskabet tidligere var omfattet af årsregnskabsloven og har derfor ikke udarbejdet koncernregnskab.

Beretning

Hovedaktivitet

Koncernens formål er at udvikle og udbyde ejendomsinvesteringsprodukter samt udføre ejendomsforvaltning af ejendomsfonde. Koncernen kan eje andele i de ejendomsfonde, som koncernen har under forvaltning.

Core Property Management A/S har den 28. januar 2015 fået Finanstilsynets tilladelse til at udøve forvaltningsvirksomhed (FAIF-tilladelse) i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Selskabet er underlagt en række krav til forvaltning af de fonde, der er omfattet af lovgivningen.

Ændring i regnskabspraksis og præsentation

Som følge af, at selskabet i 2015 har fået tilladelse fra Finanstilsynet til at udføre forvaltning af alternative investeringsfonde, skal selskabet med virkning fra regnskabsåret 2015 aflægge årsrapporter mv. efter bestemmelser udstedt af Finanstilsynet i medfør af Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. I forrige regnskabsperiode var selskabet omfattet af årsregnskabsloven.

Bortset fra indregning af dattervirksomheder er den anvendte regnskabspraksis uændret, for så vidt angår indregning og målingsbestemmelser. Indregningen af dattervirksomheder er ændret fra indregning til kostpris til indregning efter indre værdis metode. Ændringen er foretaget for at opfylde de nye regnskabsbestemmelser, ligesom selskabet fremover skal aflægge koncernregnskab.

Herudover har overgangen til aflæggelse efter bestemmelser udstedt af Finanstilsynet i medfør af Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. medført ændringer i præsentation af resultatopgørelse og balance, ligesom omfanget af oplysninger i ledelsesberetningen og noterne er øget. Sammenligningstallerne er tilrettet den ændrede præsentation, herunder sammenligningstal i hoved- og nøgletalsoversigten samt i noterne, i det omfang dette har været relevant.

Udvikling i året

Koncernen har i 2015 realiseret et resultat før skat på DKK 15,5 mio. mod DKK 14,7 mio. i 2014. For 2015 udgjorde årets resultat DKK 12,1 mio., og for 2014 udgjorde årets resultat DKK 11,5 mio. Årets resultat er tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Koncernen har i maj måned fået en ny ejendomsfond, Core Bolig VI, under forvaltning.

Kommentarer til udvalgte regnskabsposter

Administrationsgebyrer

Administrationsgebyrerne udgjorde netto DKK 42,8 mio. i 2015 mod DKK 34,8 mio. i 2014.

Udviklingen kan i al væsentlighed henføres til ejendomsfonden Core Bolig IV, som startede op i løbet af 2. halvår 2014 samt etableringen af den nye ejendomsfond Core Bolig VI i 2015.

Beretning

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter udgjorde DKK 4,8 mio. i 2015 mod DKK 18,8 mio. i 2014. Andre driftsindtægter kan i det væsentlige henføres til indtægter fra performance fee, som selskabet har modtaget fra udvalgte institutionelle investorer for værdistigningen i Core German Residential II. Performance fee tilfalder partnergruppen som løn, hvorfor resultaterne ikke er påvirket af performance fee.

Udgifter til personale og administration

Udgifter til personale og administration udgjorde DKK 33,1 mio. i 2015 mod DKK 41,4 mio. i 2014. Udviklingen kan henføres til et fald i personaleomkostninger på DKK 11,1 mio. Faldet kan tilskrives performance fee til partnergruppen, som primært er udgiftsført i 2014.

Stigningen i øvrige administrationsrelaterede omkostninger kan henføres til generel øget aktivitet og udgifter til etablering af de nye ejendomsfonde Core Bolig VI og Core Bolig VII.

Balancen

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender er faldet fra DKK 19,0 mio. den 31. december 2014 til DKK 1,2 mio. den 31. december 2015. Udviklingen skyldes i al væsentlighed tilgodehavende performance fee fra institutionelle investorer pr. 31. december 2014, som efterfølgende er betalt og afregnet.

Aktier mv.

Beholdningen af aktier i egne ejendomsfonde er faldet fra DKK 15,6 mio. den 31. december 2014 til DKK 9,0 mio. den 31. december 2015, hvilket primært skyldes salg af aktier i løbet af 2015.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør DKK 26,9 mio. den 31. december 2015 mod DKK 27,0 mio. den 31. december 2014.

Anden gæld

Anden gæld udgør DKK 2,7 mio. den 31. december 2015 mod DKK 21,9 mio. den 31. december 2014. Udviklingen skyldes afregnede skyldige lønrelaterede poster inkl. performance fee.

Kapitalforhold og udlodning af udbytte

Koncernen har et tilfredsstillende kapitalgrundlag, og bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 6,5 mio. på baggrund af årsrapporten

Videnressourcer

Koncernens forretningsgrundlag er baseret på forvaltning af ejendomsfonde, hvilket stiller særlige krav til medarbejderes kompetencer og specialviden. Koncernen fokuserer kontinuerligt på at tiltrække og fastholde medarbejdere med stort erfaringsgrundlag og de nødvendige faglige kompetencer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling af koncernens aktiver eller passiver.

Beretning

Forretningsmæssige og finansielle risici

Der påhviler ikke koncernen særlige risici ud over de almindelige forekommende inden for branchen.

Der foretages som udgangspunkt ingen aktiv spekulation ud over mindre investeringer i de administrerede fonde.

De forretningsmæssige risici knytter sig primært til de, med fondene, indgåede administrationsaftaler, der som hovedregel tidligst kan opsiges med 6 måneders varsel til et halvårsudløb.

Forventninger til 2016

Ledelsen forventer, at resultatet for 2016 vil blive forbedret i forhold til 2015, idet koncernen har et stigende forretningsomfang. Ledelsen forventer et resultat efter skat i niveauet DKK 14 - 16 mio.

Koncernen har i december 2015 og januar 2016 udbudt en ny ejendomsfond Core Bolig VII, hvor der foreløbig er tegnet DKK 248 mio. i kapital. Der forventes flere tegningsrunder i denne ejendomsfond i løbet af 2016.

De væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer i 2016 relaterer sig til udviklingen i de administrerede fondes balance og dermed de administrationsgebyrer, som koncernen vil modtage i 2016. De nuværende administrationsaftaler forventes fortsat uændret, ligesom det forventes, at den samlede balance vil være stigende i 2016, hvorfor usikkerheden og risiciene vurderes som begrænset.

Udviklingen i de administrerede fondes balance afhænger desuden af udviklingen på ejendomsmarkedet i Danmark og Tyskland, hvorfor prisudviklingen på ejendomme påvirker indtægterne fra administrationsgebyrer, men denne usikkerhed vurderes at være begrænset i 2016.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2015 og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses for at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Væsentlige transaktioner med nærtstående parter

I overensstemmelse med performanceaftaler er der 2015 udbetalt performance fee til partnergruppen, som koncernen i 2015 har modtaget fra udvalgte institutionelle investorer for værdistigningen i Core German Residential II. Performance fee tilfalder partnergruppen som løn, hvorfor årets resultat ikke er påvirket af performance fee.

Ledelseshverv

Bestyrelsen og direktion beklæder nedenstående ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder:

Jan Dettmann Gerhardt, formand

Bestyrelsesformand for Value Asset Management S.A., Luxembourg
Bestyrelsesmedlem i Valueinvest Lux Sicav, Luxembourg

Beretning

Tom Ahrenst

Ingen andre ledelseshverv.

Kim Møller Nielsen

Direktør for Sydbank, Tyskland

Niels Lorentz Nielsen

Direktionsmedlem i følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab

Ejendomsselskabet Nordtyskland I A/S

Ejendomsselskabet Nordtyskland II A/S

Ejendomsselskabet Nordtyskland III A/S

Ejendomsselskabet Nordtyskland IV A/S

Ejendomsselskabet Nordtyskland V A/S

Ejendomsselskabet Nordtyskland VI A/S

Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S

Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S

Ejendomsselskabet Nordtyskland IX A/S

Core German Residential II Kommanditaktieselskab

Core German Residential II nr. 1 A/S

Core German Residential II nr. 2 A/S

Core German Residential II nr. 3 A/S

Core German Residential II nr. 4 A/S (tillige bestyrelsesmedlem)

Core German Residential II nr. 5 A/S

Core German Residential II nr. 6 A/S

Core German Residential II nr. 7 A/S

Core Bolig III Kommanditaktieselskab

Core Bolig III Investoraktieselskab

Core Bolig III Investoraktieselskab II

Core Bolig III Investorselskab nr. 3 ApS

Komplementarselskabet Core Bolig III ApS

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1

Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 2

Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 3

Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 4

Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 5

Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab

Beretning

Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 1
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 2
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 3
Lorentz & Bork Holding ApS

John Fisker Bødker

Direktionsmedlem i følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab
Core German Residential II Kommanditaktieselskab
Core German Residential II nr. 4 A/S
Core Bolig III Kommanditaktieselskab
Core Bolig III Investoraktieselskab
Core Bolig III Investoraktieselskab II
Core Bolig III Investorselskab nr. 3 ApS
Komplementarselskabet Core Bolig III ApS
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 2
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 3
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 4
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 5
Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab
Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1.
Bøgeskovinvest ApS

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Ryegade Kommanditaktieselskab
Bolig Danmark 2012 A/S
Mainland ApS
Ejendomsselskabet Hollænderdybet Kommanditaktieselskab
Ejendomsselskabet Hollænderdybet Investorselskab ApS

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Property Management A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Ændring i regnskabspraksis

Som følge af, at selskabet i 2015 har fået tilladelse fra Finanstilsynet til at udføre forvaltning af alternative investeringsfonde, skal selskabet med virkning fra regnskabsåret 2015 aflægge årsrapporter mv. efter bestemmelser udstedt af Finanstilsynet i medfør af Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. I forrige regnskabsperiode var selskabet omfattet af årsregnskabsloven.

Bortset fra indregning af dattervirksomheder er den anvendte regnskabspraksis uændret, for så vidt angår indregning og målingsbestemmelser. Indregningen af dattervirksomheder er ændret fra indregning til kostpris til indregning efter indre værdis metode. Ændringen er foretaget for at opfylde de nye regnskabsbestemmelser, ligesom selskabet fremover skal aflægge koncernregnskab.

Herudover har overgangen til aflæggelse efter bestemmelser udstedt af Finanstilsynet i medfør af Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. medført ændringer i præsentation af resultatopgørelse og balance, ligesom omfanget af oplysninger i ledelsesberetningen og noterne er øget. Sammenligningstallene er tilrettet den ændrede præsentation, herunder sammenligningstal i hoved- og nøgletalsoversigten samt i noterne i det omfang dette har været relevant.

Ændringen i regnskabspraksis har påvirket årets resultat for moderselskabet med TDKK 27 (2014: TDKK 10) samt aktiver og egenkapital pr. 31. december 2015 med TDKK 39 (2014: TDKK 12). Ændringen har ikke påvirket koncernregnskabet.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Regnskabspraksis

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Core Property Management A/S, samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden).

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen

Administrationsgebyrer

Administrationsgebyrer vedrører nettorådgivningshonorarer og nettovederlag ("fee") fra de administrerede fonde. Administrationsgebyrer periodiseres i takt med, at de optjenes og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Administrationsgebyrer som refunderes de sælgende enheder (pengeinstitutter), institutionelle investorer (pensionskasser) samt aktionær- og partnerkredsen (som investorer) fragår i administrationsgebyret. Bruttoadministrationsgebyret fremgår af noten.

Regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter administrationshonorar vedrørende de administrerede fonde, performerelaterede honorarindtægter fra investorer samt avance ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Administrationshonorarer periodiseres i takt med, at de optjenes og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Performancerelaterede honorarindtægter indtægtsføres, når der er erhvervet ret til at modtage disse.

Udgifter til personale og administration

Udgifter til personale og administration omfatter gager og pensioner til ansatte, husleje, it-omkostninger, advokat- og revisionshonorar, afgivne administrationshonorarer vedrørende de administrerede fonde samt øvrige administrationsomkostninger.

Performancerelaterede udgifter udgiftsføres i takt med, at de tilsvarende performerelaterede indtægter indtægtsføres, idet vederlaget fra performance aftaler tilkommer partnergruppen, hvorfor det ikke har nogen resultateffekt.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter. Finansielle poster periodiseres i takt med, at de optjenes og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Kursreguleringer

Kursreguleringer indeholder realiserede og urealiserede valutakursreguleringer og kursreguleringer på værdipapirer.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Den forholdsmæssige andel af nettoresultatet for perioden i dattervirksomheder indregnes som resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Moderselskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktiver er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer, lønninger mv.

Aktier mv.

Aktier, indregnet under værdipapirer og kapitalandele, omfatter ikke-børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien fastsættes som en tilnærmet salgsværdi efter anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Aktiver i midlertidig besiddelse

Kapitalandele i datterselskaber, som kun er i midlertidig besiddelse, indregnes til den laveste værdi af værdien opgjort efter indre værdi og dagsværdien med fradrag af omkostninger ved salg.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 de tilknyttede virksomheder.

Likvider beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender samt kassebeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af periodens forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere perioders skattepligtige indkomster.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Anden gæld

Anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Regnskabspraksis

Forklaring af nøgletal

$$\text{Solvensprocent} = \frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning før skat} = \frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning efter skat} = \frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Formue under administration:

Samlede aktiver i de alternative investeringsfonde og øvrige selskaber under administration. Aktiver i form af kapitalandele i andre administrerede fonde medregnes ikke.

Resultat- og totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Administrationsgebyrer	1	42.851.063	34.842.330	42.851.063	34.842.330
Andre driftsindtægter		4.810.821	18.838.828	4.810.821	18.838.828
Udgifter til personale og administration	2	-33.104.869	-41.446.022	-33.048.619	-41.382.647
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	3	-72.096	-87.757	-72.096	-87.757
Andre driftsudgifter		-3.173	0	-3.173	0
Resultat før finansielle poster		14.481.746	12.147.379	14.537.996	12.210.754
Finansielle indtægter	4	834.524	892.165	742.554	816.178
Finansielle omkostninger	5	-27.824	-3.727	-27.824	-3.727
Kursreguleringer	6	238.652	1.669.134	238.652	1.669.134
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	27.326	9.522
Resultat før skat		15.527.098	14.704.951	15.518.704	14.701.861
Skat	7	-3.412.953	-3.208.064	-3.404.559	-3.204.974
Årets resultat		12.114.145	11.496.887	12.114.145	11.496.887
Anden totalindkomst		0	0	0	0
Årets totalindkomst		12.114.145	11.496.887	12.114.145	11.496.887
Resultatdisponering					
Betalt ekstraordinært udbytte				5.300.000	0
Foreslået udbytte for perioden				6.500.000	4.600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				27.326	9.522
Overført overskud				286.819	6.887.365
				12.114.145	11.496.887

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Driftsmidler og inventar		270.154	294.280	270.154	294.280
Materielle anlægsaktiver	8	270.154	294.280	270.154	294.280
Tilgodehavende hos administrerede alternative investeringsfonde		386.640	207.778	42.612	0
Aktuelle skatteaktiver		258.408	47.000	266.758	47.300
Udsudte skatteaktiver		0	0	0	0
Andre tilgodehavender		1.228.900	19.033.358	1.651.768	18.593.610
Periodeafgrænsningsposter		1.159.666	1.672.906	1.159.666	1.672.906
Tilgodehavender		3.033.614	20.961.042	3.120.804	20.313.816
Aktier mv.		8.996.561	15.635.506	8.996.561	15.635.506
Aktiver i midlertidig besiddelse		3.850.000	0	3.000.000	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	769.130	1.641.804
Værdipapirer og kapitalandele		12.846.561	15.635.506	12.765.691	17.277.310
Likvide beholdninger		13.487.985	13.548.638	13.408.655	12.378.260
Aktiver i alt		29.638.314	50.439.466	29.565.304	50.263.666

Balance 31. december

Passiver

Note	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Aktiekapital	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	39.130	11.804
Overført overskud	10.360.428	10.046.283	10.321.298	10.034.479
Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.500.000	7.000.000	6.500.000	7.000.000
Egenkapital	26.860.428	27.046.283	26.860.428	27.046.283
Hensættelser til udskudt skat	6.143	5.276	6.143	5.276
Hensatte forpligtelser	6.143	5.276	6.143	5.276
Gæld til administrerede alternative investeringsfonde	0	1.022.602	0	1.022.602
Aktuelle skatteforpligtelser	0	420.872	0	418.082
Anden gæld	2.771.743	21.944.433	2.698.733	21.771.423
Gæld i alt	2.771.743	23.387.907	2.698.733	23.212.107
Passiver i alt	29.638.314	50.439.466	29.565.304	50.263.666
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10			
Nærtstående parter og ejerforhold	11			

Egenkapitalopgørelse

	Koncern				
	Aktiekapital	Reserve for netto-opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	0	10.046.283	7.000.000	27.046.283
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-7.000.000	-7.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-5.300.000	0	-5.300.000
Årets resultat	0	0	5.614.145	6.500.000	12.114.145
Egenkapital 31. december	10.000.000	0	10.360.428	6.500.000	26.860.428

	Moderselskab				
	Aktiekapital	Reserve for netto-opskrivning efter den indre værdis metode	Overført Overskud	Foreslået udbytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	0	10.034.479	7.000.000	27.034.479
Ændring til regnskabspraksis	0	11.804	0	0	11.804
Korrigeret egenkapital 1. januar	10.000.000	11.804	10.034.479	7.000.000	27.046.283
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-7.000.000	-7.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-5.300.000	0	-5.300.000
Årets resultat	0	27.326	5.586.819	6.500.000	12.114.145
Egenkapital 31. december	10.000.000	39.130	10.321.298	6.500.000	26.860.428

Selskabskapitalen består af 10.000 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
1 Administrationsgebyrer				
<i>Modtagne administrationsgebyrer</i>				
Ejendomsselskabet Nordtyskland KAS	27.443.428	26.590.491	27.443.428	26.590.491
Core German Residential II KAS	12.754.764	11.893.067	12.754.764	11.893.067
Core Bolig III Kommanditaktieselskab	3.477.023	3.372.745	3.477.023	3.372.745
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	7.276.287	1.121.392	7.276.287	1.121.392
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	2.215.782	0	2.215.782	0
	<u>53.167.284</u>	<u>42.977.695</u>	<u>53.167.284</u>	<u>42.977.695</u>
<i>Afgivne administrationsgebyrer</i>				
Ejendomsselskabet Nordtyskland KAS	5.467.923	5.437.978	5.467.923	5.437.978
Core German Residential II KAS	2.018.144	1.975.605	2.018.144	1.975.605
Core Bolig III Kommanditaktieselskab	376.633	361.425	376.633	361.425
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	1.620.128	360.357	1.620.128	360.357
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	833.393	0	833.393	0
	<u>10.316.221</u>	<u>8.135.365</u>	<u>10.316.221</u>	<u>8.135.365</u>
I alt netto administrationsgebyrer	<u>42.851.063</u>	<u>34.842.330</u>	<u>42.851.063</u>	<u>34.842.330</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
2 Udgifter til personale og administration				
Lønninger	22.825.073	32.804.957	22.825.073	32.804.957
Pensioner	862.202	719.059	862.202	719.059
Andre omkostninger til social sikring	2.373.936	3.665.296	2.373.936	3.665.296
Udgifter til personale	26.061.211	37.189.312	26.061.211	37.189.312
Administrationsomkostninger	7.043.658	4.256.710	6.987.408	4.193.335
* Gebyrer til administrerede fondes depositar	0	0	0	0
* Gebyrer til administrerede fondes depotselskaber	0	0	0	0
	33.104.869	41.446.022	33.048.619	41.382.647
* Gebyrer til depositar og depotselskaber afholdes af de administrerede fonde.				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	13	11	13	11
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
<i>Direktion:</i>				
Antal	2	2	2	2
** Fast løn	10.716.198	2.669.103	10.716.198	2.669.103
** Variabel løn	2.853.283	13.460.949	2.853.283	13.460.949
Løn i alt	13.569.481	16.130.052	13.569.481	16.130.052
<i>Bestyrelse:</i>				
Antal	3	3	3	3
Fast løn	405.747	393.927	405.747	393.927
Variabel løn	0	0	0	0
	405.747	393.927	405.747	393.927
Der er én anden ansat, hvis aktivitet har væsentlig indflydelse på virksomhedens risikoprofil. Undtagelsesbestemmelsen om undladelse af oplysninger om enkeltpersoners individuelle løn anvendes.				
For direktionen er der aftalt præstationsvederlag (performancefee) med enkelte af de administrerede selskaber eller investorer heri.				
** For direktionen er der med virkning fra 1. januar 2015 aftalt ny lønpakke.				
Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomhed:				
Lovpligtig revision af årsregnskabet	140.300	95.950	117.800	70.600
Skatterådgivning	43.300	13.300	43.300	13.300
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	265.600	108.300	265.600	108.300
Andre ydelser end revision	286.950	160.225	253.200	122.200
	736.150	377.775	679.900	314.400

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
3 Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver				
Materielle anlægsaktiver	72.096	87.757	72.096	87.757
	72.096	87.757	72.096	87.757
4 Finansielle indtægter				
Øvrige renteindtægter	834.524	892.165	742.554	816.178
	834.524	892.165	742.554	816.178
5 Finansielle omkostninger				
Øvrige renteudgifter	27.824	3.727	27.824	3.727
	27.824	3.727	27.824	3.727
6 Kursreguleringer				
Aktier m.v.	238.652	1.669.134	238.652	1.669.134
	238.652	1.669.134	238.652	1.669.134
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.558.986	3.201.198	3.550.592	3.198.108
Årets udskudte skat	867	6.866	867	6.866
Skat, regulering vedrørende tidligere år	-146.900	0	-146.900	0
Årets skat i alt	3.412.953	3.208.064	3.404.559	3.204.974
Skat af årets resultat fordeles således:				
Beregnet % skat af årets resultat før skat	23,5%	24,5%	23,5%	24,5%
Skatteeffekt af:				
Ikke fradragsberettigede omkostninger i øvrigt	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Ikke skattepligtig gevinst ved salg af aktier	-0,7%	-2,8%	-0,8%	-2,8%
Regulering af skat for tidligere år	-0,9%	0,0%	-0,9%	0,0%
	22,0%	21,8%	21,9%	21,8%

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.669.644	742.254	2.411.898
Tilgang i årets løb	51.143	0	51.143
Afgang i årets løb	-57.111	0	-57.111
Kostpris 31. december	1.663.676	742.254	2.405.930
Afskrivninger 1. januar	1.386.184	731.434	2.117.618
Årets afskrivninger	61.276	10.820	72.096
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-53.938	0	-53.938
Afskrivninger 31. december	1.393.522	742.254	2.135.776
Regnskabsmæssig værdi 31. december	270.154	0	270.154
Afskrives over	3-5 år	5 år	

Noter

	Moderselskab DKK
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar	1.630.000
Tilgang i årets løb	100.000
Afgang i årets løb	-1.000.000
Kostpris 31. december	<u>730.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.804
Årets resultat	<u>27.326</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>39.130</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>769.130</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital DKK	Stemme- og ejerandel
Komplementarselskabet Nordtyskland ApS	København	125.000	100%
Komplementarselskabet Nordtyskland II ApS	København	80.000	100%
Komplementarselskabet Core German Residential II ApS	København	125.000	100%
Core Bolig IV Komplementarselskab ApS	København	100.000	100%
Komplementarselskabet Core Bolig IV-VI ApS	København	100.000	100%
Komplementarselskabet Core Bolig VI ApS	København	100.000	100%
Core Bolig VII Komplementarselskab ApS	København	100.000	100%

Noter

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Lejekontrakter

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperioden er 6 mdr.	351.000	408.000	351.000	408.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af koncernbalancen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske skattekloder i form af udbytteskat og renteskat.

Datterselskaberne hæfter som komplementarer ubegrænset for deres kommanditaktieselskabers gæld til tredjemand. Gælden andrager pr. 31. december 2015 ca. DKK 6,9 mia. Koncernens eventualforpligtelse er dog begrænset til datterselskabernes samlede nettoformue, som pr. 31. december 2015 udgør TDKK 769.

Noter

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Øvrige nærtstående parter

Spar Nord Bank A/S, Aalborg
Sydbank A/S, Aabenraa
Nykredit Realkredit A/S, København
Lorentz & Bork Holding ApS, København
Bøgeskovinvest ApS, Roskilde
Niels Lorentz Nielsen, København
John Bødker, Roskilde
Jan Dettmann Gerhardt, Klarup
Tom Ahrenst, Vedbæk
Kim Møller Nielsen, Harrislee, Tyskland
Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditakties., København
Core German Residential II Kommanditaktieselskab, København
Core Bolig III Kommanditaktieselskab, København
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab, København
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab, København
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab, København
Ejendomsselskabet Nordtyskland I A/S, København
Ejendomsselskabet Nordtyskland II A/S, København
Ejendomsselskabet Nordtyskland III A/S, København
Ejendomsselskabet Nordtyskland IV A/S, København
Ejendomsselskabet Nordtyskland V A/S, København
Ejendomsselskabet Nordtyskland VI A/S, København
Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S, København
Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S, København
Ejendomsselskabet Nordtyskland IX A/S, København
Core German Residential II nr. 1 A/S, København
Core German Residential II nr. 2 A/S, København
Core German Residential II nr. 3 A/S, København
Core German Residential II nr. 4 A/S, København
Core German Residential II nr. 5 A/S, København
Core German Residential II nr. 6 A/S, København
Core German Residential II nr. 7 A/S, København
Core Bolig III Investoraktieselskab, København
Core Bolig III Investoraktieselskab II, København
Core Bolig III Investorselskab nr. 3 ApS, København
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1., København
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 2., København
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 3., København
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 4., København
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 5., København
Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6., København
Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1, København
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab, København
Core Bolig III Komplementarselskab ApS, København
Komplementarselskabet Nordtyskland ApS, København
Komplementarselskabet Nordtyskland II ApS, København
Komplementarsels. Core German Residential II ApS, København
Komplementarselskabet Core Bolig IV ApS, København
Komplementarselskabet Core Bolig IV-VI ApS, København
Core Bolig VI Komplementarselskab ApS, København
Core Bolig VII Komplementarselskab ApS, København
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 1, København
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 2, København
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 3, København

Nærtstående parter omfatter tillige datterselskaber til ovenstående selskaber.

Grundlag

Aktionær
Aktionær
Aktionær
Aktionær
Aktionær
Direktionsmedlem
Direktionsmedlem
Bestyrelse
Bestyrelse
Bestyrelse
Administreret selskab, fælles direktion
Administreret selskab, fælles direktion
Administreret selskab, fælles direktion
Administreret alternativ investeringsf., fælles direktion
Administreret selskab, fælles direktion
Administreret selskab, fælles direktion
Administreret selskab, fælles direktionsmedlem
Administreret selskab, fælles direktionsmedlem
Administreret selskab, fælles direktionsmedlem
Fælles direktionsmedlem, kontrolleret af direktionen
Administreret selskab, fælles direktionsmedlem
Administreret selskab, fælles direktionsmedlem
Administreret selskab, fælles direktionsmedlem
Administreret selskab, fælles direktionsmedlem
Administreret selskab, fælles direktionsmedlem
Administreret selskab, fælles direktionsmedlem
Administreret selskab, fælles direktionsmedlem
Administreret selskab, fælles direktion
Administreret selskab, fælles direktion
Fælles direktion, kontrolleret af direktionen
Administreret alternativ investeringsf., fælles direktion
Administreret alternativ investeringsf., fælles direktion
Administreret alternativ investeringsf., fælles direktion
Administreret alternativ investeringsf., fælles direktion
Administreret alternativ investeringsf., fælles direktion
Administreret alternativ investeringsf., fælles direktion
Administreret alternativ investeringsf., fælles direktion
Administreret selskab, fælles direktion
Fælles direktion, kontrolleret af direktionen
Dattervirksomheder
Dattervirksomheder
Dattervirksomheder
Dattervirksomheder
Dattervirksomheder
Dattervirksomheder
Dattervirksomheder i midlertidig besiddelse
Dattervirksomheder i midlertidig besiddelse
Dattervirksomheder i midlertidig besiddelse

Noter

11 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Transaktioner

For samhandel med nærtstående parter, sker afregningen på markedsbaserede vilkår. Transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem parterne.

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Administrerede selskaber og alternative investeringsfonde, fælles direktionsmedlemmer				
Modtagne administrationsgebyrer	53.167.284	42.977.695	53.167.284	42.977.695
Honorar regnskabsførelse	603.633	574.983	603.633	574.983
Renter på ansvarlige lån som komplementar	91.970	75.987	0	0
Tilgodehavende hos administrerede alternative investeringsfonde	386.640	207.778	42.612	0
Tilgodehavende hos øvrige selskaber under administration	816.819	895.281	1.239.687	455.533
Gæld til administrerede alternative investeringsfonde	0	1.022.602	0	1.022.602
Aktionærer og selskaber, som er kontrolleret af direktionen				
Afgivne administrationsgebyrer	9.355.904	7.305.597	9.355.904	7.305.597

Ejerforhold

Følgende selskaber er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapital:

Spar Nord Bank A/S, Aalborg
Sydbank A/S, Aabenraa
Nykredit Realkredit A/S, København
Lorentz & Bork Holding ApS, København
Bøgeskovinvest ApS, Roskilde