
**Komplementarselskabet
Core Property
Management A/S**
*(tidligere Core Property Management
A/S)*

Vesterbrogade 149, st., 1620 København V

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 28 66 60 55

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den ^{30/3} 2017

Dirigent



Per Yderholm

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletaloversigt	7
Beretning	8

Årsregnskab

Regnskabspraksis	15
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 2016 for Komplementarselskabet 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for 2016 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.

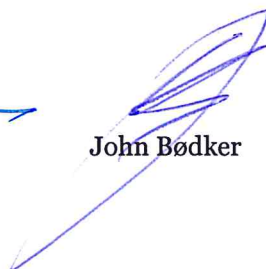
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2017

Direktion



Niels Lorentz Nielsen
adm. direktør



John Bødker

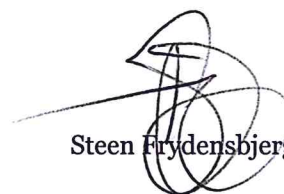
Bestyrelse



Jan Dettmann Gerhardt
formand



Tom Ahrenst



Steen Frydensbjerg Sandager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Komplementarselskabet Core Property Management A/S

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Komplementarselskabet Core Property Management A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 201x, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 koncernen 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 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alter-

native 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. krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Aalborg, den 30. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Peder Sehested Lund
statsautoriseret revisor



Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

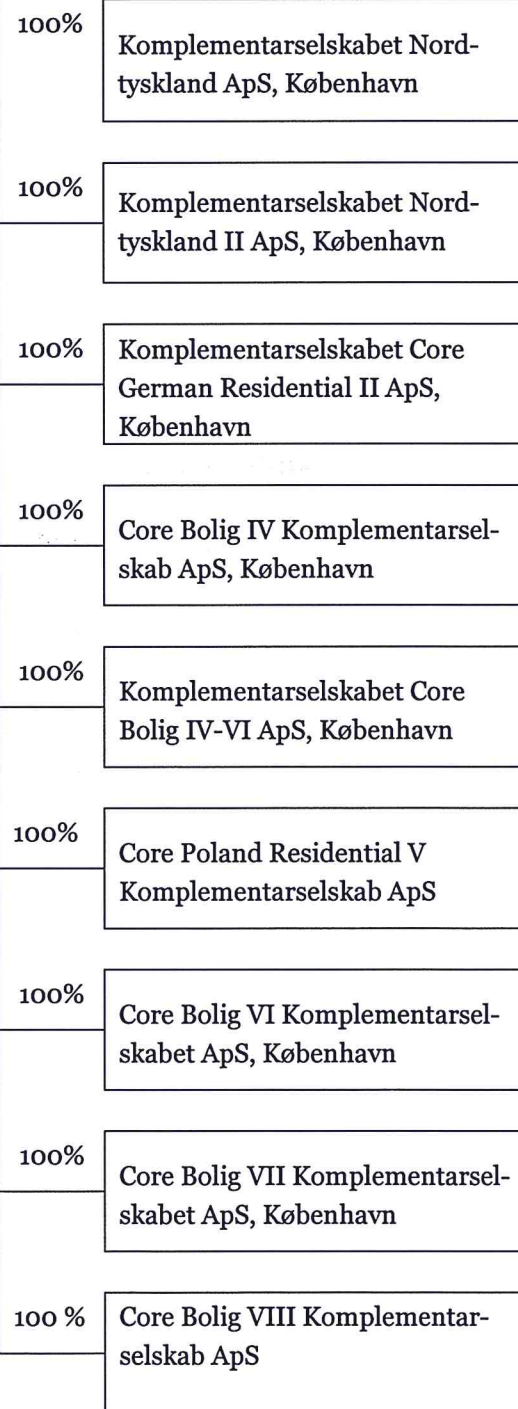
Selskabet	Komplementarselskabet Core Property Management A/S Vesterbrogade 149, st. 1620 København V Telefon: 33 18 84 40 E-mail adresse: info@coreproperty.dk Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 28 66 60 55 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Jan Dettmann Gerhardt, formand Tom Ahrenst Steen Frydensbjerg Sandager
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



Konsoliderede dattervirksomheder



Hoved- og nøgletaloversigt

	Koncern			Moderselskab	
	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Resultatopgørelse					
Administrationsgebyrer	68.648	53.167	42.978	39.251	34.501
Udgifter til personale og administration	-52.519	-43.421	-49.581	-27.344	-26.009
Resultat før finansielle poster	17.729	14.482	12.211	11.731	10.049
Årets resultat	14.764	12.114	11.497	10.847	7.860
Balance					
Aktiver	34.242	29.638	50.439	30.051	27.562
Egenkapital	29.125	26.860	27.046	26.789	22.943
Nøgletal					
Solvensprocent	85,1%	90,6%	53,6%	89,1%	83,2%
Egenkapitalforrentning før skat	67,4%	57,6%	54,6%	56,5%	44,9%
Egenkapitalforrentning efter skat	52,7%	44,9%	42,7%	43,6%	33,5%
Gns. antal ansatte	15	13	11		
Antal alternative investeringsfonde under administration	31	8	6		
Antal afdelinger i alternative investeringsfonde under administration	0	0	0		
Antal øvrige selskaber under administration	10	21	21		
Formue i alternative investeringsfonde under administration	6.956.896	3.087.635	517.716		
Formue i øvrige selskaber under administration	6.304.381	9.312.981	9.639.116		

Der henvises til definitioner af nøgletallene i afsnittet om regnskabspraksis.

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

Beretning

Hovedaktivitet

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

Moderselskabet har i 2016 haft Finanstilsynets tilladelse til at udøve forvaltningsvirksomhed (FAIF-tilladelse) i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Moderselskabet er dermed underlagt en række krav til forvaltning af de fonde, der er omfattet af lovgivningen.

Moderselskabet har pr. 1. januar 2017 solgt forvalteraktiviteten til Core Property Management P/S, hvorfor Finanstilsynets tilladelse er overdraget hertil, og selskabet har ændret navn fra Core Property Management A/S til Komplementarselskabet Core Property Management A/S.

Ændring i regnskabspraksis og præsentation

Koncernen har ændret præsentationen af administrationsgebyrer i resultatopgørelsen, idet administrationsgebyrer tidligere har været præsenteret som nettoadministrationsgebyrer. Fremover præsenteres afgivne administrationsgebyrer som en del af administrationsomkostninger.

Udvikling i året

Koncernen har i 2016 realiseret et resultat før skat på DKK 18,9 mio. mod DKK 14,7 mio. i 2015. For 2016 udgjorde årets resultat DKK 14,8 mio., og for 2015 udgjorde årets resultat DKK 11,5 mio. Årets resultat er tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Koncernen har i 2016 fået en ny ejendomsfond, Core Bolig VII, under forvaltning.

Kommentarer til udvalgte regnskabsposter

Administrationsgebyrer

Administrationsgebyrerne udgjorde DKK 68,6 mio. i 2016 mod DKK 53,2 mio. i 2015. Udviklingen kan i al væsentlighed henføres til ejendomsfondene Core Bolig IV, Core Bolig VI samt Core Bolig VII.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter udgjorde DKK 2,1 mio. i 2016 mod DKK 4,8 mio. i 2015. Andre driftsindtægter kan i det væsentlige henføres til gevinst ved afståelse af materielle anlægsaktiver i forbindelse med brand-erstatning.

Udgifter til personale og administration

Udgifter til personale og administration udgjorde DKK 52,5 mio. i 2016 mod DKK 43,4 mio. i 2015. Udviklingen kan henføres til en stigning i administrationsomkostninger på DKK 8,2 mio. Stigningen kan primært tilskrives øget refusion af administrationsgebyrer til de sælgende enheder som følge af større aktivitet.

Stigningen i øvrige administrationsrelaterede omkostninger kan henføres til generel øget aktivitet.

Beretning

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender er steget fra DKK 3,0 mio. den 31. december 2015 til DKK 4,8 mio. den 31. december 2016. Udviklingen skyldes i al væsentlighed stigning i tilgodehavende deposita ved indgåelse af nyt lejemål.

Aktier mv.

Beholdningen af aktier i egne ejendomsfonde er faldet fra DKK 9,0 mio. den 31. december 2015 til DKK 7,7 mio. den 31. december 2016, hvilket primært skyldes salg af aktier i løbet af 2016.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør DKK 29,1 mio. den 31. december 2016 mod DKK 26,9 mio. den 31. december 2015.

Gæld

Gæld udgør DKK 4,8 mio. den 31. december 2016 mod DKK 2,8 mio. den 31. december 2015. Udviklingen skyldes stigning i selskabsskat.

Kapitalforhold og udlodning af udbytte

Koncernen har efter statusdagen foretaget beslutning om at nedsætte selskabskapitalen med DKK 9.500.000, således at denne efterfølgende udgør DKK 500.000. Nedsættelsen sker til kurs 152,63 svarende til en udlodning til aktionærene på DKK 14.500.000.

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.

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.

Beretning

Forventninger til 2017

Moderselskabet har solgt forvalteraktiviteten til Core Property Management P/S pr. 1. januar 2017, hvilket har resulteret i en betydelig gevinst i 2017.

Koncernens fremtidige drift vil bestå i at fungere som komplementarselskaber for Core Property Management P/S og de heraf administrerede fonde.

Efterfølgende begivenheder

Bortset fra salget af forvalteraktiviteten, som har resulteret i en betydelig gevinst i 2017, er der ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2016 og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses for at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelseshverv

Bestyrelsen og direktion beklæder nedenstående ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder:

Jan Dettmann Gerhardt, formand

Bestyrelsesformand for Value Asset Management S.A., Luxemburg

Bestyrelsesmedlem i Valueinvest Lux Sicav, Luxemburg

Bestyrelsesmedlem i Core Property Management P/S

Bestyrelsesmedlem i SNB IV Komplementar ApS

Tom Ahrenst

Bestyrelsesmedlem i Core Property Management P/S

Steen Frydensbjerg Sandager

Bestyrelsesmedlem i E-NETTET A/S

Bestyrelsesmedlem i Core Property Management P/S

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

Beretning

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 IV Alle Haven ApS
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab
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
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 4
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 5
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 6
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 7
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 8
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 10
COBO VII A Kommanditaktieselskab
COBO VII B ApS
COBO VII C ApS
COBO VII D ApS
COBO VII E ApS
COBO VII Kanalporten Komplementar ApS
COBO VII Kanalporten P/S
Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab

Beretning

Core Poland Residential V Investoraktieselskab Nr. 1
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 1
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 2
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 3
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 4
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 5
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 6
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 7
COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme
CORE-LB ApS
Lorentz & Bork Holding ApS
Core Property Management P/S

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 1
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 2
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 3
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 4
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 5
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 6
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 7
COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab
COBO VII A Kommanditaktieselskab
COBO VII Kanalporten P/S
Core Poland Residential V Investoraktieselskab Nr. 1

John Fisker Bødker

Direktionsmedlem i følgende selskaber:

Bøgeskovinvest ApS
Bøgeskovinvest II ApS
Core Bolig III Investoraktieselskab
Core Bolig III Investoraktieselskab II
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 IV Kommanditaktieselskab

Beretning

Core IV Alle Haven ApS
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr.1
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab
Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 1
Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 2
Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 3
Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 4
Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 5
Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 6
Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 7
Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 8
Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 9
Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 10
COBO VII A Kommanditaktieselskab
COBO VII B ApS
COBO VII C ApS
COBO VII D ApS
COBO VII E ApS
COBO VII Kanalporten Komplementar ApS
COBO VII Kanalporten P/S
COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 1
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 2
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 3
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 4
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 5
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 6
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 7
Core German Residential II Kommanditaktieselskab
Core German Residential II nr. 4 A/S
Core Poland Residential V Investoraktieselskab Nr. 1
Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab
Core Property Management P/S
Core-Bøg ApS
Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab
Komplementarselskabet Core Bolig III ApS
Core Bolig III Kommanditaktieselskab

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Ryesgade Kommanditaktieselskab
Bolig Danmark 2012 A/S

Beretning

Mainland ApS

Ejendomsselskabet Hollænderdybet Kommanditaktieselskab

Ejendomsselskabet Hollænderdybet Investorselskab ApS

Core German Residential II nr. 4 A/S

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Komplementarselskabet Core Property Management A/S for 2016 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.

Koncernen har ændret præsentationen af administrationsgebyrer i resultatopgørelsen, idet administrationsgebyrer tidligere har været præsenteret som nettoadministrationsgebyrer. Fremover præsenteres afgivne administrationsgebyrer som en del af administrationsomkostninger.

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.

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, Komplementarselskabet 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.

Regnskabspraksis

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

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.

Regnskabspraksis

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.

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

Regnskabspraksis

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.

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.

Regnskabspraksis

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.

Moderselskabet er sambeskattet med alle danske datterselskaber. Den danske skat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

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 nominel værdi.

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		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Administrationsgebyrer	1	68.648.442	53.167.284	68.648.442	53.167.284
Andre driftsindtægter		2.107.374	4.810.821	2.107.374	4.810.821
Udgifter til personale og administration	2	-52.518.531	-43.421.088	-52.461.160	-43.364.838
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	3	-101.532	-72.096	-101.532	-72.096
Andre driftsudgifter		-406.491	-3.173	-406.491	-3.173
Resultat før finansielle poster		17.729.262	14.481.748	17.786.633	14.537.998
Finansielle indtægter	4	547.610	834.524	436.557	742.554
Finansielle omkostninger	5	-11.084	-27.824	-11.084	-27.824
Kursreguleringer	6	597.536	238.652	597.536	238.652
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	41.873	27.326
Resultat før skat		18.863.324	15.527.100	18.851.515	15.518.706
Skat	7	-4.098.871	-3.412.953	-4.087.062	-3.404.559
Årets resultat		14.764.453	12.114.147	14.764.453	12.114.147
Anden totalindkomst		0	0	0	0
Årets totalindkomst		14.764.453	12.114.147	14.764.453	12.114.147
Resultatdisponering					
Betalt ekstraordinært udbytte		6.000.000	5.300.000	6.000.000	5.300.000
Foreslået udbytte for perioden		0	6.500.000	0	6.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	41.873	27.326
Overført overskud		8.764.453	314.147	8.722.580	286.821
		14.764.453	12.114.147	14.764.453	12.114.147

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Driftsmidler og inventar		270.243	270.154	270.243	270.154
Materielle anlægsaktiver	8	270.243	270.154	270.243	270.154
Tilgodehavende hos administrerede alternative investeringsfonde		2.181.651	1.136.640	896.062	792.612
Aktuelle skatteaktiver		0	258.408	0	266.758
Andre tilgodehavender		1.491.625	478.900	1.846.338	901.768
Periodeafgrænsningsposter		1.088.810	1.159.666	1.088.810	1.159.666
Tilgodehavender		4.762.086	3.033.614	3.831.210	3.120.804
Aktier mv.		7.724.175	8.996.561	7.724.175	8.996.561
Aktiver i midlertidig besiddelse		1.100.000	3.850.000	1.100.000	3.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	1.011.003	769.130
Værdipapirer og kapitalandele		8.824.175	12.846.561	9.835.178	12.765.691
Likvide beholdninger		20.385.981	13.487.985	20.307.451	13.408.655
Aktiver i alt		34.242.485	29.638.314	34.244.082	29.565.304

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Aktiekapital		10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	81.003	39.130
Overført overskud		19.124.881	10.360.428	19.043.878	10.321.298
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	6.500.000	0	6.500.000
Egenkapital		29.124.881	26.860.428	29.124.881	26.860.428
Hensættelser til udskudt skat		188.246	6.143	188.246	6.143
Hensatte forpligtelser		188.246	6.143	188.246	6.143
Kreditinstitutter		43	0	43	0
Aktuelle skatteforpligtelser		2.190.611	0	2.190.611	0
Anden gæld		2.738.704	2.771.743	2.740.301	2.698.733
Gæld i alt		4.929.358	2.771.743	4.930.955	2.698.733
Passiver i alt		34.242.485	29.638.314	34.244.082	29.565.304
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10				
Nærtstående parter og ejerforhold	11				

Egenkapitalopgørelse

	Koncern			
	Aktiekapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	10.360.428	6.500.000	26.860.428
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.500.000	-6.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-6.000.000	0	-6.000.000
Årets resultat	0	14.764.453	0	14.764.453
Egenkapital 31. december	10.000.000	19.124.881	0	29.124.881

	Moderselskab				
	Aktiekapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdi metode	Overført Overskud	Foreslået udbytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	39.130	10.321.298	6.500.000	26.860.428
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-6.500.000	-6.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-6.000.000	0	-6.000.000
Årets resultat	0	41.873	14.722.580	0	14.764.453
Egenkapital 31. december	10.000.000	81.003	19.043.878	0	29.124.881

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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
1 Administrationsgebyrer				
<i>Modtagne administrationsgebyrer</i>				
Ejendomsselskabet Nordtyskland KAS	28.850.325	27.443.428	28.850.325	27.443.428
Core German Residential II KAS	12.821.367	12.754.764	12.821.367	12.754.764
Core Bolig III Kommanditaktieselskab	3.911.400	3.551.108	3.911.400	3.551.108
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	9.028.054	7.202.202	9.028.054	7.202.202
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	11.248.338	2.215.782	11.248.338	2.215.782
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab	2.788.958	0	2.788.958	0
	68.648.442	53.167.284	68.648.442	53.167.284

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
2 Udgifter til personale og administration				
Lønninger	23.169.086	22.825.073	23.169.086	22.825.073
Pensioner	882.430	862.202	882.430	862.202
Andre omkostninger til social sikring	2.912.578	2.373.936	2.912.578	2.373.936
Udgifter til personale	26.964.094	26.061.211	26.964.094	26.061.211
Administrationsomkostninger	25.554.437	17.359.877	25.497.066	17.303.627
* Gebyrer til administrerede fondes depositar	0	0	0	0
* Gebyrer til administrerede fondes depotselskaber	0	0	0	0
	52.518.531	43.421.088	52.461.160	43.364.838
* Gebyrer til depositar og depotselskaber afholdes af de administrerede fonde.				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	15	13	15	13
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
<i>Direktion:</i>				
Antal	2	2	2	2
Fast løn	13.200.000	10.716.198	13.200.000	10.716.198
Variabel løn	101.080	2.853.283	101.080	2.853.283
Løn i alt	13.301.080	13.569.481	13.301.080	13.569.481
<i>Bestyrelse:</i>				
Antal	3	3	3	3
Fast løn	408.586	405.747	408.586	405.747
Variabel løn	0	0	0	0
	408.586	405.747	408.586	405.747
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.				
Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomhed:				
Lovpligtig revision af årsregnskabet	138.500	140.300	88.500	117.800
Skatterådgivning	0	43.300	0	43.300
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	57.800	265.600	57.800	265.600
Andre ydelser end revision	228.557	286.950	228.557	253.200
	424.857	736.150	374.857	679.900

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
3 Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver				
Materielle anlægsaktiver	101.532	72.096	101.532	72.096
	101.532	72.096	101.532	72.096
4 Finansielle indtægter				
Øvrige renteindtægter	547.610	834.524	436.557	742.554
	547.610	834.524	436.557	742.554
5 Finansielle omkostninger				
Øvrige renteudgifter	11.084	27.824	11.084	27.824
	11.084	27.824	11.084	27.824
6 Kursreguleringer				
Aktier m.v.	597.536	238.652	597.536	238.652
	597.536	238.652	597.536	238.652
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.941.444	3.558.986	3.929.635	3.550.592
Årets udskudte skat	182.103	867	182.103	867
Skat, regulering vedrørende tidligere år	-24.676	-146.900	-24.676	-146.900
Årets skat i alt	4.098.871	3.412.953	4.087.062	3.404.559
Skat af årets resultat fordeles således:				
Beregnet % skat af årets resultat før skat	22,0%	23,5%	22,0%	23,5%
Skatteeffekt af:				
Ikke fradragsberettigede omkostninger i øvrigt	0,6%	0,1%	0,7%	0,1%
Ikke skattepligtig indtægter	-0,8%	-0,7%	-0,9%	-0,8%
Regulering af skat for tidligere år	-0,1%	-0,9%	-0,1%	-0,9%
	21,7%	22,0%	21,7%	21,9%

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.663.676	742.254	2.405.930
Tilgang i årets løb	351.321	0	351.321
Afgang i årets løb	-1.622.644	-742.254	-2.364.898
Kostpris 31. december	392.353	0	392.353
Afskrivninger 1. januar	1.393.522	742.254	2.135.776
Årets afskrivninger	101.532	0	101.532
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-1.372.944	-742.254	-2.115.198
Afskrivninger 31. december	122.110	0	122.110
Regnskabsmæssig værdi 31. december	270.243	0	270.243
Afskrives over	3-5 år	5 år	

Noter

	<u>Moderselskab</u> DKK
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar	730.000
Tilgang i årets løb	200.000
	<hr/>
Kostpris 31. december	930.000
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar	39.130
Årets resultat	41.873
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december	81.003
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.011.003

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
		DKK	
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%
Core Bolig VIII Komplementarselskab ApS	København	100.000	100%
Core Poland Residential V Komplementarselskab ApS	København	100.000	100%

Noter

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Lejekontrakter

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperioden op til 72 mdr.	7.626.030	351.000	7.626.030	351.000

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 2016 ca. DKK 7,1 mia. Koncernens eventualforpligtelse er dog begrænset til datterselskabernes samlede nettoformue, som pr. 31. december 2016 udgør TDKK 1.011.

Noter

11 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Komplementarselskabet Nordtyskland II ApS, København	Dattervirksomheder
Komplementarsels. Core German Residential II ApS, København	Dattervirksomheder
Core Bolig III Komplementarselskab ApS, København	Dattervirksomheder i midlertidig besiddelse
Komplementarselskabet Core Bolig IV ApS, København	Dattervirksomheder
Komplementarselskabet Core Bolig IV-VI ApS, København	Dattervirksomheder
Core Bolig VI Komplementarselskab ApS, København	Dattervirksomheder
Core Bolig VII Komplementarselskab ApS, København	Dattervirksomheder
Core Poland Residential V Komplementarselskab ApS, København	Dattervirksomheder

Nærtstående parter omfatter tillige datterselskaber til ovenstående selskaber.

Transaktioner

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

Koncern		Moderselskab	
2016	2015	2016	2015
DKK	DKK	DKK	DKK

Administrerede selskaber og alternative investeringsfonde, fælles direktionsmedlemmer

Modtagne administrationsgebyrer	68.648.442	53.167.284	68.648.442	53.167.284
Honorar regnskabsførelse	594.095	603.633	594.095	603.633
Renter på ansvarlige lån som komplementar	111.053	91.970	0	0
Tilgodehavende hos administrerede alternative investeringsfonde	2.181.651	1.136.640	896.062	792.612
Tilgodehavende hos øvrige selskaber under administration	114.333	66.819	469.046	489.687

Aktionærer og selskaber, som er kontrolleret af direktionen

Afgivne administrationsgebyrer	12.155.942	9.355.904	12.155.942	9.355.904
--------------------------------	------------	-----------	------------	-----------

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