

---

# *Komplementarselskabet Core Property Management A/S*

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

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 28 66 60 55

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 18/3 2024

Peder Sehested Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Komplementarselskabet Core Property Management A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2024

## Direktion

Casper Elmelund Abild  
Adm. direktør

Niels Lorentz Nielsen  
direktør

John Bødker  
direktør

## Bestyrelse

Jan Dettmann Gerhardt  
formand

Tom Ahrenst

Steen Frydensbjerg Sandager

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Komplementarselskabet Core Property Management A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet Core Property Management A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 18. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Komplementarselskabet Core Property Management A/S c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr: 28 66 60 55 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Jan Dettmann Gerhardt, formand Tom Ahrenst Steen Frydensbjerg Sandager
<b>Direktion</b>	Casper Elmelund Abild Niels Lorentz Nielsen John Bødker
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>59</b>	<b>55</b>
Administrationsomkostninger		-32	-22
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>27</b>	<b>33</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	160	130
Finansielle indtægter		1	0
Finansielle omkostninger		-9	-101
<b>Resultat før skat</b>		<b>179</b>	<b>62</b>
Skat af årets resultat	3	-4	11
<b>Årets resultat</b>		<b>175</b>	<b>73</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-194	130
Overført resultat	369	-57
	<b>175</b>	<b>73</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	1.269	2.263
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.269</b>	<b>2.263</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.269</b>	<b>2.263</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18	426
Andre tilgodehavender		73	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		46	45
<b>Tilgodehavender</b>		<b>137</b>	<b>471</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>257</b>	<b>220</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>394</b>	<b>691</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.663</b>	<b>2.954</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		199	393
Overført resultat		649	280
<b>Egenkapital</b>		<b>1.348</b>	<b>1.173</b>
Anden gæld		0	736
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>0</b>	<b>736</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		293	1.021
Selskabsskat		1	6
Anden gæld	5	21	18
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>315</b>	<b>1.045</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>315</b>	<b>1.781</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.663</b>	<b>2.954</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500	393	280	1.173
Årets resultat	0	-194	369	175
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500</b>	<b>199</b>	<b>649</b>	<b>1.348</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet er ansvarlig deltager (komplementar) for Core Property Management P/S og herudover ejes kapitalandele i andre selskaber, hvis formål er at være ansvarlig deltager (komplementar) for fonde under forvaltning af Core Property Management P/S.

## 2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud i dattervirksomheder

	2023	2022
	TDKK	TDKK
	160	130
	<u>160</u>	<u>130</u>

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

	2023	2022
	TDKK	TDKK
	4	-15
	0	4
	<u>4</u>	<u>-11</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>4. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.870	1.070
Tilgang i årets løb	0	800
Afgang i årets løb	-800	0
Kostpris 31. december	<u>1.070</u>	<u>1.870</u>
Værdireguleringer 1. januar	393	263
Årets afgang	32	0
Årets resultat	160	130
Modtagne udbytter	-379	0
Andre reguleringer	-7	0
Værdireguleringer 31. december	<u>199</u>	<u>393</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>1.269</b></u>	<u><b>2.263</b></u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Komplementarselskabet Nordtyskland ApS	København	125	100%
Komplementarselskabet Nordtyskland II ApS	København	80	100%
Komplementarselskabet Core German Residential II ApS	København	125	100%
Core Bolig IV Komplementarselskab ApS	København	100	100%
Komplementarselskabet Core Bolig IV-VI ApS	København	100	100%
Komplementarselskabet Core Bolig VI ApS	København	100	100%
Core Bolig VII Komplementarselskab ApS	København	100	100%
Core Bolig VIII Komplementarselskab ApS	København	100	100%
Core Poland Residential V Komplementarselskab ApS	København	100	100%
Komplementarselskabet Core Bolig IX ApS	København	50	100%
Komplementarselskabet Core Bolig X ApS	København	50	100%
Komplementarselskabet Core Bolig XI ApS	København	40	100%

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	736
Langfristet del	0	736
Øvrig kortfristet gæld	21	18
	<u>21</u>	<u>754</u>

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 1. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb

Selskabet hæfter som komplementar ubegrænset for Core Property Management P/S' gæld til tredjemand. Gælden til tredjemand andrager pr. 31. december 2023 TDKK 5.144.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komplementarselskabet Core Property Management A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

### Omregning af fremmed valuta

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

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Komplementar fee indregnes i takt med hæftelsesforholdet og indregnes i resultatopgørelse med de beløb, som vedrører regnskabsperioden.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske datter virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

### Tilgodehavender

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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