
Core German Residential II Kommanditaktieselskab

Vesterbrogade 149, st., 1620 København V

Årsrapport for 2016

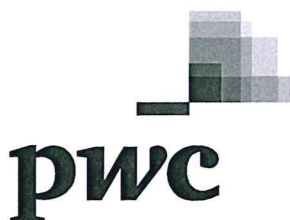
CVR-nr. 31 05 15 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 6 / 4 2017



Dirigent

Per Yderholm



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletaloversigt for koncernen	7
Beretning	8
Koncern- og årsregnskab	
Regnskabspraksis	16
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	24
Balance 31. december	25
Egenkapitalopgørelse	27
Pengestrømsopgørelse for koncernen	28
Noter til årsrapporten	29

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Core German Residential II Kommanditaktieselskab.

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

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling.

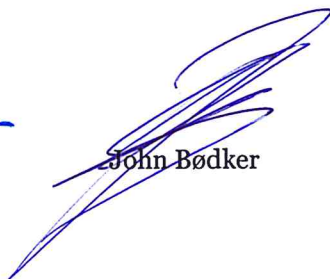
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2017

Direktion



Niels Lorentz Nielsen



John Bødker

Bestyrelse



Ole Risager
formand



Leif Stidsen



Palle Nørgaard



Karin Elbæk Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core German Residential II Kommanditaktieselskab

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 og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core German Residential II Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 10. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31


Peder Sehested Lund
statsautoriseret revisor


Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core German Residential II Kommanditaktieselskab
Vesterbrogade 149, Bygning 3, stuen
1620 København V

Telefon: 33 18 84 40
E-mail-adresse: info@coreproperty.dk
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr: 31 05 15 17
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Komplementar

Komplementarselskabet Core German Residential II ApS
Vesterbrogade 149, Bygning 3, stuen
1620 København V

Bestyrelse

Ole Risager, formand
Leif Stidsen
Palle Nørgaard
Karin Elbæk Nielsen

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Advokat

Advokat Morten Jensen
Advokatfirmaet Børge Nielsen
Hassersvej 174
9000 Aalborg

Revision

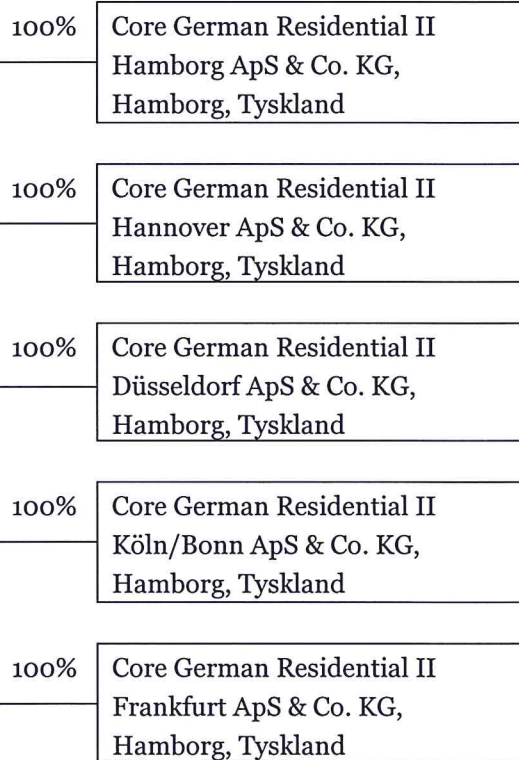
PricewaterhouseCoopers
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Koncernoversigt

Moderselskab

Core German Residential II
Kommanditaktieselskab,
København, Danmark
Nom. TDKK 269.600

Konsoliderede dattervirksomheder



Hoved- og nøgletalsoversigt for koncernen

Koncernens udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2016	2015	2014	2013	2012
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	126.882	128.489	129.165	123.691	118.408
Resultat før finansielle poster	88.708	87.351	90.327	89.070	84.415
Resultat af finansielle poster	-32.827	-42.645	-40.993	-48.371	-46.429
Resultat før dagsværdi-reguleringer mv.	55.881	44.706	49.334	40.699	37.986
Resultat af dagsværdi-reguleringer af ejendomme og ejendomsgæld	115.062	36.963	210.563	203.324	107.067
Årets resultat	144.017	68.520	218.685	205.773	121.772
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.637.369	2.549.319	2.559.957	2.374.307	2.077.185
Balancesum	2.708.548	2.599.620	2.630.020	2.435.701	2.111.083
Egenkapital	1.026.181	970.928	992.259	853.168	643.473
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	51.435	44.706	49.334	40.699	37.986
- driftsaktivitet	52.009	48.528	50.024	40.674	34.337
- nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	17.271	58.482	25.476	-83.946	-24.826
- finansieringsaktivitet	-47.402	-123.929	-61.337	66.818	9.538
Årets forskydning i likvider	21.878	-16.919	14.163	23.546	19.049
Nøgletal i %					
Bruttomargin	82,7%	80,6%	81,3%	82,8%	82,1%
Overskudsgrad	69,9%	68,0%	69,9%	72,0%	71,3%
Soliditetsgrad	37,9%	37,3%	37,7%	35,0%	30,5%
Belåningsgrad ejendomme	57,7%	58,6%	62,0%	68,5%	64,5%
Forrentning af egenkapital	14,4%	7,0%	23,7%	27,5%	20,2%
Regnskabsmæssig indre værdi					
pr. aktie i DKK	95.158	90.034	92.012	79.114	59.669
Net Asset Value pr. aktie i DKK	94.674	90.034	92.012	79.114	59.669

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for kursregulering af prioritetsgæld under hensyntagen til effekten på udskudt skat.

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2012. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle og udleje fast ejendom i Tyskland, hovedsageligt til boligformål. Aktiviteten udøves gennem tyske datterselskaber, og samlet benævnes koncernen under ét, som "Ejendomsselskabet".

Ændring af regnskabspraksis

Ejendomsselskabet har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, hvorfor gælden vedrørende investeringsejendomme, som hidtil er blevet målt til dagsværdi, fremadrettet måles til amortiseret kostpris. Ved ændringen har Ejendomsselskabet anvendt en overgangsbestemmelse og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2016. Derfor er sammenligningstal ikke korrigeret.

Udviklingen i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Året 2016 blev endnu et yderst tilfredsstillende år for Ejendomsselskabet. Der har været fortsat fokus på at forbedre den primære drift og udviklingen af ejendomsporteføljen.

Årets resultat blev DKK 144,0 mio. (2015: DKK 68,5 mio. Dette års resultat forrentede egenkapitalen med 14,4%. De samlede lejeindtægter udgjorde DKK 126,7 mio. (2015: DKK 128,5). Lejeindtægterne er reelt steget 3,3%, hvis der korrigeres for frasolgte ejendomme og ejendomme med ejerlejlighedssalg.

Resultat før dagsværdireguleringer blev et overskud på DKK 55,9 mio. (2015: DKK 44,7 mio.). Der var i årsrapporten for 2015 opstillet en forventning om et resultat før dagsværdireguleringer på DKK 50-52 mio., og resultatet er dermed bedre end forventet.

Den positive udvikling på det tyske ejendomsmarked, som især har præget boligejendomme i de store byer, er fortsat i 2016. Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev DKK 117,7 mio. (2015: DKK 40,9 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er dermed værdiansat til DKK 2.637 mio. pr. 31. december 2016.

Tab ved salg af investeringsejendomme udgør i 2016 DKK 2,6 mio. (2015: Gevinst DKK 0,4 mio.). Der er i året solgt ejendomme for en nettosalgssum på DKK 66,2 mio. (2015: DKK 99,7 mio.). Reelt er der en gevinst DKK 4,3 mio., hvis der ses bort fra et tab på DKK 6,9 mio. vedrørende salget af Mandehjemmet Herrengraben i Hamborg i forhold til seneste valuarvurdering. Mandehjemmet er solgt under hensyntagen til, at det ikke er realistiske at få udviklet ejendommen og dermed opnå en salgspris svarende til seneste valuarvurdering. Salgssummen svarer ca. til anskaffelsessummen inkl. forbedringer.

Det urealiserede tab på renteafdækningen (renteswaps) er steget med DKK 10,1 mio. til DKK 71,0 mio. Denne negative værdiregulering af renteafdækningen er indregnet direkte på egenkapitalen.

På baggrund af årets resultat indstiller bestyrelsen til en udbetaling af udbytte på DKK 4.000 pr. aktie, svarende til i alt DKK 43,1 mio.

Beretning

Udviklingen i det tyske ejendomsmarked

De tyske storbyer vokser stadig som følge af en stor tilflytning, og der er derfor en meget stor efterspørgsel efter boliger.

Den store efterspørgsel efter boliger har betydet, at der mange steder er gennemført pæne lejeforhøjelser dels ved generelle lejeforhøjelser og dels ved genudlejning. I praksis har "Mietbremsen" således haft en begrænset effekt.

Ejendomspriserne og især ejerlejlighedspriserne er steget pænt i 2016, og det meget stærke ejendomsmarked forventes at fortsætte i 2017 i et lidt mere afdæmpet tempo.

Tysk økonomi er fortsat inde i en meget positiv udvikling, hvor der skabes nye arbejdspladser, hvilket betyder, at også lejerne er i stand til at betale en fornuftig husleje. Dette medfører, at der tillige er høje priser for boligudlejningsejendomme.

Køb og salg af ejerlejligheder og ejendomme i 2016

Der er i 2016 købt to mindre ejendomme beliggende i Hannover – Langen Strasse 3 og Auf den Brinken 8.

Der er i 2016 solgt 27 ejerlejligheder, hvoraf 6 er erhverv, samt som tidligere omtalt ejendommen Mandehjemmet Herrengraben i Hamborg.

Det er alene ejerlejligheder i ejendommen Lattenkamp i Hamborg, som fortsat sælges. Der er ikke aktuelt planer om at sælge andre ejendomme eller ejerlejligheder.

Udvikling i tilgodehavender og Nebenkosten

Lejetilgodehavender (brutto) andrager pr. 31. december 2016 DKK 3,2 mio. (2015: DKK 4,0 mio.).

Der er hensat DKK 0,9 mio. (2015: DKK 1,8 mio.) til imødegåelse af tab på lejetilgodehavender. Der er konstateret tab på lejetilgodehavender på DKK 1,2 mio. (2015: DKK 1,6 mio.). Tab og regulering af hensættelse til tab udgør tilsammen i 2016 DKK 0,4 mio., svarende til 0,3% af årslejen.

Nebenkosten og varmeregnskabet (fælles- og varmeudgifter på ejendommene, som betales af lejerne) udviser en nettogæld på DKK 3,2 mio. pr. 31. december 2016 (2015: DKK 1,1 mio.).

Ejerandele af Nebenkosten og varmeudgifter udgjorde DKK 4,1 mio. (2015: 3,9 mio.). Denne andel afholdes af ejer (Ejendomsselskabet), dels på grund af tomgang og dels fordi nogle erhvervslejekontrakter f.eks. rummer klausuler om, at lejer fritages for deltagelse i dele af Nebenkosten, typisk grundskatter.

Beretning

Moderniseringer, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er i 2016 afholdt vedligeholdelsesomkostninger for DKK 9,5 mio. (2015: DKK 12,0 mio.). Der er afholdt flere vedligeholdelsesomkostninger end budgetteret, men gennemført færre moderniseringsprojekter end forudsat.

Der er gennemført moderniseringer og forbedringer for DKK 38,3 mio. (2015: DKK 41,2 mio.), som er aktiveret på de enkelte ejendomme.

I Hamborg er der påbegyndt opførelse af en mindre tilbygning i gården på ejendommen Hasselbrookstrasse, og i Woltmannstrasse 20 er arbejdet med indvendig rydning med henblik på nedrivning af ejendommen ligeledes påbegyndt. Opførelsen af en ny beboelsejendom forventes at pågå indtil foråret 2018. I Herrengraben 54-60 er der efter en brand saneret en værelsesfløj, hvor køkken og bad ligeledes er moderniseret, og i Lübecker Strasse er sanering af baghuset afsluttet.

I ejendommen Talstrasse 6-10, Düsseldorf er en eksisterende hal nedrevet med henblik på opførelse af en boligejendom, og i Bachstrasse er der indrettet nye boliger i tidligere knejpe.

Ejendommen i Lichtstrasse, Düsseldorf har fået ny elevator, og der er saneret altaner. I Hüttenstrasse er et tagrum under ombygning til bolig.

Arbejdet med Servatiusstrasse, Köln er fortsat med udskiftning til nye vinduer og udvendig isolering på et af højhusene. Desuden udvides et tidligere tomt kontorareal med ny 1. sal, hvor der indrettes boliger i hele arealet.

I Domstrasse, Köln er indvendige gangarealer moderniseret, ligesom der er isat nye vinduer og ydervægge er efterisoleret.

I Langestrasse, Frankfurt pågår byggeri af p-kælder og eksisterende forhus forhøjes med to ekstra boligetager. I Bergerstrasse omdannes tidligere restaurant til bolig.

Driftsomkostninger

De samlede driftsomkostninger udgjorde DKK 22,0 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 9,5 mio. Administrationsomkostninger til tyske administratorer udgjorde DKK 5,4 mio. Ejerandel af Nebenkosten og varme udgjorde DKK 4,1 mio. Der er i året konstateret tab på lejetilgodehavender på DKK 1,2 mio., men til gengæld er der foretaget tilbageregulering af hensættelser til tab på lejetilgodehavender på DKK 0,8 mio. De resterende driftsudgiftsposter som omfatter advokat, bankgebyrer, udlejningsudgifter og diverse udgjorde DKK 2,5 mio.

Beretning

Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 16,2 mio., hvoraf DKK 12,9 mio. er administrationsfee til Core Property Management A/S, der beregnes som 0,5% p.a. af den gennemsnitlige balance beregnet kvartalsvist. De øvrige administrationsudgifter på DKK 3,3 mio. omfatter revision, regnskab, rejseomkostninger, eksterne valuarer og bestyrelse.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde TDKK 350. Bestyrelshonorarerne for 2016 er reguleret med 0,7%.

Finansielle poster

De finansielle poster udgjorde i 2016 en samlet nettoomkostning på DKK 32,8 mio. (2015: DKK 42,6 mio.), hvoraf rentebetalinger på realkredit- og banklån udgjorde DKK 13,7 mio. (2015: DKK 20,3 mio.), faldet i renteudgifter skyldes primært en indtægt fra amortisering af prioritetsgælden på DKK 4,4 mio. Nettorenteudgifter på selskabets renteafdækning i form af renteswaps udgjorde DKK 19,3 mio. (2015: DKK 21,5 mio.). Dette svarer til en gennemsnitlig finansieringsrente på 2,3% (2015: 3,0%).

Af de resterende finansielle poster vedrører nettoindtægten fra valutaafdækning DKK 0,6 mio.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra Ejendomsselskabets driftsaktiviteter var positiv med DKK 52,0 mio. (2015: DKK 48,5 mio.).

Likviditeten fra investeringsaktiviteterne var positiv med DKK 17,3 mio. Der er solgt lejligheder for i alt DKK 51,2 mio. og ejendomme for DKK 15,0 mio. Omvendt er der købt ejendomme for i alt DKK 10,7 mio., og investeret i forbedringer på ejendomsporteføljen for i alt DKK 38,3 mio.

Der er i regnskabsåret udbetalt udbytte til aktionærerne på DKK 75,5 mio. (2015: DKK 107,8 mio.)

I forbindelse med låneomlægninger mv. er der i 2016 netto optaget lån hos realkreditinstitutter for DKK 28,1 mio.

Totalt er likviditeten forbedret med DKK 21,9 mio. i 2016, således likvider andrager DKK 68,6 mio. pr. 31. december 2016.

Særlige finansielle risici

Afdækning af renterisiko

Finansiering af Ejendomsselskabets ejendomsportefølje sker i form af 20-årige realkreditlån. Realkreditlåneene er ultimo 2016 fordelt med 11,1% i F1-lån, 3,2% i F3-lån, 7,2% i F5-lån og 78,5% i variable Euribor-lån.

Beretning

Den samlede renteafdækning består pr. 31. december 2016 af renteswaps for DKK 818 mio., svarende til 68% af Ejendomsselskabets variable F1 og Euribor-lån. Her er der set bort fra de renteswaps, som udløber 2. januar 2017. Reelt udgør renteafdækningen fra 2. januar 2017 renteswaps på DKK 595 mio. til en rente inkl. bidrag på 2,5% i ca. 8 år. Der er indgået forwardswaps på DKK 223 mio. til en rente inkl. nuværende bidragssats på i alt 1,62% med en løbetid på 7 år.

Det urealiserede nettotab på Ejendomsselskabets renteafdækning udgjorde pr. 31. december 2016 DKK 71,0 mio. (2015: DKK 60,2 mio.).

I henhold til regnskabspraksis værdireguleres disse renteswaps via egenkapitalen. Det urealiserede kurstab på renteswaps tilbageføres i takt med, at restløbetiden mindskes.

Afdækning af valutarisiko

Som delvis afdækning af nettoinvesteringen i tyske investeringsejendomme, er der en indgået valuta-terminalsforretning på DKK 268 mio. (EUR 36 mio.). Dette betyder i praksis, at en del af den indbetalte kapital, som er vekslet til EUR, er tilbagevekslet til DKK.

De løbende betalinger vedrørende valutaafdækning (renteforskel) har medført en omkostning på DKK 0,4 mio. I 2016 er den tidligere afdækning via en valutaswap lukket med en positiv gevinst på DKK 0,9 mio., som er indregnet i resultatopgørelsen.

Valutaafdækning udgør ultimo 2016 26% af egenkapitalen pr. 31. december 2016. Valutarisikoen på Euro for den resterende del af egenkapitalen er ikke afdækket.

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af NAI apollo valuation & reseach GmbH ("NAI apollo"), Frankfurt. Værdiansættelsen er foretaget i overensstemmelse med definitionen i den Internationale Regnskabsstandard om Investeringsejendomme, med henblik på at finde den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen.

NAI apollo har foretaget vurderingen af ejendommene ved brug af en Discounted Cash Flow-model.

Der er i 2016 aktiveret DKK 38,3 mio. i moderniseringsudgifter på ejendommene. Dermed er der i alt aktiveret moderniseringsudgifter for DKK 249,5 mio. på ejendommene.

Valuarerne har vurderet den samlede ejendomsportefølje til DKK 2.637 mio., hvilket medfører en værdiregulering i 2016 på DKK 117,7 mio. målt i forhold til ejendommenes værdi ved årets begyndelse, tillagt købte ejendomme, aktiverede moderniseringer og med fradrag af solgte ejendomme. Dette svarer til en værdistigning på 4,7%.

Beretning

Ejendomsporteføljen er værdiansat svarende til 20,8 gange den faktiske leje, som er opgjort i oktober 2016. I 2015 var faktoren 20,3. Årets værdiregulering kan tilskrives såvel lejestigninger som ændringer i faktor/diskonteringsfaktor.

Årets udvikling i investeringsejendomme fordelt på byer kan specificeres således:

(i DKK 1.000)	Valuarvurdering 2015	Køb ejendomme	Forbedringer 2016	Afgang ejendomme 2016	Værdireguleringer 2016	Valutakursregulering til ultimokurs	Valuarvurdering 2016
Hamborg	604.852	0	7.922	-59.118	25.889	-2.241	577.304
Hannover	341.134	10.740	2.954	0	19.831	-1.333	373.326
Düsseldorf	565.053	0	9.583	0	37.403	-2.196	609.843
Köln	587.239	0	14.008	-9.775	13.049	-2.236	602.285
Frankfurt / Wiesbaden	451.041	0	3.798	0	21.508	-1.736	474.611
	2.549.319	10.740	38.265	-68.893	117.680	-9.742	2.637.369

Udviklingen i faktorerne samt afkastet i procent for de enkelte byer fremgår nedenfor:

	Faktor (valuarvurdering / aktuel leje)		Afkast i procent (beregnet på potentiel markedsleje)	
	2016	2015	2016	2015
Hamborg	22,2	23,0	4,5%	4,3%
Hannover	19,0	19,3	5,3%	5,2%
Düsseldorf	20,9	20,7	4,8%	4,8%
Köln	20,7	20,3	4,8%	4,9%
Frankfurt / Wiesbaden	20,9	17,8	5,8%	5,6%
	20,8	20,3	4,8%	4,9%

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke dagsværdien. Eksempelvis vil en ændring på +/- 0,5 i faktoren på aktuel leje påvirke værdien med ca. +/- DKK 63 mio.

Egenkapital og Net Asset Value pr. aktie

Som tidligere omtalt har Ejendomsselskabet ændret regnskabspraksis for indregning af prioritetsgæld, således at dette sker til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi. Efter ledelsens vurdering skal der ved fastsættelse af Ejendomsselskabets Net Asset Value pr. aktie fortsat tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier efter de principper, som har været anvendt tidligere år, uden hensyntagen til ændringerne til årsregnskabsloven.

Beretning

Net Asset Value kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

	<u>I alt</u>	<u>Pr. aktie</u>
	DKK 1.000	DKK
Egenkapital pr. 31. december 2016	1.026.181	95.157
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-6.194	-574
Skatteeffekt på 15,825% heraf	<u>980</u>	<u>91</u>
Net Asset Value pr. 31. december 2016	<u>1.020.967</u>	<u>94.674</u>

I nedenstående tabel er vist en kort forklaring på den økonomiske udviklingen i Ejendomsselskabets egenkapital siden stiftelsen:

	<u>I alt</u>	<u>Pr. aktie</u>
	DKK 1.000	DKK
Oprindelig investering fra investorer	539.200	50.000
Købsomkostninger på ejendomme og engangsfee	<u>-153.423</u>	<u>-14.227</u>
Nettoprovenu til investering i ejendomme	385.777	35.773
Værdiregulering ejendomme	805.858	74.727
Urealiseret nettotab på renteafdækning ultimo 2016	-71.004	-6.584
Udskudt skat	-143.380	-13.296
Akkumuleret realiseret gevinst på salg af investeringsejendomme i forhold til købspris	99.634	9.239
Akkumuleret driftsresultat og øvrige poster	<u>283.600</u>	<u>26.298</u>
Investering inkl. værditilvækst i årene 2008 – 2016	1.360.485	126.157
Udbetalt udbytte til aktionærer i årene 2009 – 2016	<u>-334.304</u>	<u>-31.000</u>
Egenkapital pr. 31. december 2016	<u>1.026.181</u>	<u>95.157</u>

Udviklingen i investering inkl. værditilvækst, udbetalt udbytte, egenkapital og fair value kan over de seneste 5 år beskrives således:

(i DKK 1.000)	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Investering inkl. værditilvækst	1.358.622	1.229.744	1.143.235	950.224	713.569
Udbetalt udbytte, akkumuleret	-334.304	-258.816	-150.976	-97.056	-70.096
Egenkapital	1.026.181	970.928	992.259	853.168	643.473
Net Asset Value	1.020.967	970.928	992.259	853.168	704.375

Beretning

Ejerforhold

Core German Residential II Kommanditaktieselskab ejes af 2 danske pensionskasser og 122 private investorer samt partnergruppen i Core Property Management A/S.

Ejerskabet for de private investorer og partnergruppen sker via følgende investorselskaber:

	<u>Ejerandel i %</u>
Core German Residential II nr. 1 A/S	5,1
Core German Residential II nr. 2 A/S	6,7
Core German Residential II nr. 3 A/S	2,6
Core German Residential II nr. 4 A/S	3,7
Core German Residential II nr. 5 A/S	7,4
Core German Residential II nr. 6 A/S	5,6
Core German Residential II nr. 7 A/S	<u>5,6</u>
	<u>36,7</u>

Forventningerne til 2017

Fokus i 2017 vil fortsat være at optimere den primære drift gennem lejestigninger og skabe værditilvækst gennem en fortsat udvikling af ejendomsporteføljen.

I 2017 påbegyndes opførelsen af nye boliger i Wolmannsstrasse 20, Hamborg og tagboliger indrettes i Dönerstrasse. I Talstrasse, Düsseldorf videreføres arbejdet med indretning af 5 boliger i lagerhal og i Servatiusstrasse i Köln fortsætter arbejderne med ombygning af kontorlokaler til boliger. I Langenstrasse, Frankfurt bygges 410 m² boligareal.

Ledelsen ser positivt på 2017 og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat mv. i niveauet DKK 62 - 65 mio. Dette svarer til mellem 6,0% - 6,3% af egenkapitalen. Resultatet forbedres i 2017 som følge af, at renteafdækningen via gamle renteswaps med et renteniveau på ca. 3,5% er udløbet og bliver erstattet med en renteafdækning på 1,75% i de kommende 8 år.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 4.000 pr. aktie, svarende til i alt DKK 43,1 mio.

Begivenheder efter balancedagen

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

Lov om Alternative Investeringsforvaltere

Moderselskabet er i 2016 registreret som alternativ investeringsfond (AIF), hvilket giver Ejendomsselskabet mulighed for yderligere køb af ejendomme.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core German Residential II Kommanditaktieselskab for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Som følge af ændringen til årsregnskabsloven har koncernen ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2016. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal. Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med TDKK 4.446 og årets resultat med TDKK 3.742. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtelser med TDKK 4.446 og den samlede balancesum med TDKK 4.446. Egenkapitalen er påvirket med TDKK 3.742. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket koncernen eller moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, 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 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.

Regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i TDKK.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core German Residential II Kommanditaktieselskab 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.

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 finansiell 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 finansiell post.

Resultatopgørelsen for udenlandske aktiviteter, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af balanceposter primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender", henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af nettoinvesteringer i udenlandske aktiviteter, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra koncernens investerings-ejendomme.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende investeringsejendommene i form af reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt koncernens andel af varme og fællesomkostninger.

Regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter honorarer til administrator, rådgivere og revision m.v.

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 omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattepligtig i Tyskland af resultatet i de tyske datterselskaber. Skatten af moderselskabets egne danske aktiviteter påhviler kommanditaktionærerne, idet kommanditaktieselskabet ikke er selvstændigt skattesubjekt i Danmark.

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

Balancen

Investerings ejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investerings ejendomme.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for koncernen.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I lighed med tidligere år har det ikke været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendommene er fastsat ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model. Beregningen er baseret på en individuel vurdering af de enkelte ejendommers forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af afkastkrav skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

I Tyskland skal en køber normalt afholde omkostninger til omsætningsafgift (Grunderwerbsteuer), mægler og notar (tinglysning). Dagsværdien af investeringsejendommene er derfor fastsat efter fradrag af disse transaktionsomkostninger.

Dagsværdien af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma NAI apollo valuation & research GmbH, Frankfurt.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

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 indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

Omkostninger til kapitalfremskaffelse

Omkostninger, som er henført til fremskaffelse af egenkapital, fratrækkes direkte under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser vedrørende koncernens ejendomsaktiviteter i Tyskland.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens tyske 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra aktionærerne.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Forklaring af nøgletal

$$\text{Bruttomargin} = \frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Regnskabspraksis

$$\text{Belåningsgrad} = \frac{\text{Prioritetsgæld inkl. negativ dagsværdi af renteaftækning}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$$

$$\text{Forrentning af egenkapital} = \frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Net Asset Value pr. aktie} = \frac{\text{Egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld}}{\text{Antal aktier}}$$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
Nettoomsætning	2	126.882	128.489	0	0
Driftsomkostninger	3	-21.982	-24.986	0	0
Bruttoresultat		104.900	103.503	0	0
Administrationsomkostninger	4	-16.192	-16.152	-1.231	-1.457
Resultat før finansielle poster		88.708	87.351	-1.231	-1.457
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	202.987	128.573
Finansielle indtægter	5	945	137	930	41
Finansielle omkostninger	6	-33.772	-42.782	-31.743	-40.779
Resultat før dagsværdi-reguleringer m.v.		55.881	44.706	170.943	86.378
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7	117.679	40.912	0	0
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	8	-2.617	441	0	0
Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser	9	0	-4.390	0	-4.709
Resultat før skat		170.943	81.669	170.943	81.669
Skat af årets resultat	10	-26.926	-13.149	-26.926	-13.149
Årets resultat		144.017	68.520	144.017	68.520

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	53.920	0	53.920
Foreslået udbytte for regnskabsåret	43.136	75.488	43.136	75.488
Overført resultat	100.881	-60.888	100.881	-60.888
	144.017	68.520	144.017	68.520

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
Investeringsejendomme	11	2.637.369	2.549.319	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.637.369	2.549.319	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	2.583.660	2.484.809
Finansielle anlægsaktiver		0	0	2.583.660	2.484.809
Anlægsaktiver		2.637.369	2.549.319	2.583.660	2.484.809
Tilgodehavender fra udlejning	13	2.277	2.270	0	0
Andre tilgodehavender	14	20	853	20	853
Periodeafgrænsningsposter		294	468	0	4
Tilgodehavender		2.591	3.591	20	857
Likvide beholdninger	15	68.588	46.710	22.552	13.355
Omsætningsaktiver		71.179	50.301	22.572	14.212
Aktiver		2.708.548	2.599.620	2.606.232	2.499.021

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
Kommanditaktiekapital		269.600	269.600	269.600	269.600
Overført resultat og frie reserver i øvrigt		713.445	625.840	713.445	625.840
Foreslået udbytte for regnskabsåret		43.136	75.488	43.136	75.488
Egenkapital		1.026.181	970.928	1.026.181	970.928
Hensættelse til udskudt skat	16	143.380	121.907	143.380	121.907
Hensatte forpligtelser		143.380	121.907	143.380	121.907
Ansvarligt lån fra komplementar	17	125	125	125	125
Gæld til realkreditinstitutter	18	1.448.145	1.431.893	1.362.001	1.341.914
Langfristede gældsforpligtelser		1.448.270	1.432.018	1.362.126	1.342.039
Gæld til realkreditinstitutter	18	3.407	1.462	0	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere		6.139	5.559	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.526	1.947	426	380
Gæld til dattervirksomheder		222	0	0	1.326
Gæld til komplementar		82	255	82	70
Selskabsskat		3.031	1.504	3.031	1.504
Anden gæld	19	75.310	64.040	71.006	60.867
Kortfristede gældsforpligtelser		90.717	74.767	74.545	64.147
Gældsforpligtelser		1.538.987	1.506.785	1.436.671	1.406.186
Passiver		2.708.548	2.599.620	2.606.232	2.499.021
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20				
Medarbejderforhold	21				
Finansielle instrumenter	22				
Nærtstående parter	23				

Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- aktiekapital DKK 1.000	Overført resultat og frie reserver i øvrigt DKK 1.000	Foreslået udbytte for regnskabsåret DKK 1.000	I alt DKK 1.000
Koncern				
Egenkapital 1. januar	269.600	625.840	75.488	970.928
Betalt udbytte			-75.488	-75.488
Valutakursregulering ved- rørende nettoinvesteringen i udenlandske investerings- ejendomme		-3.694		-3.694
Dagsværdiregulering af valutasikringsinstrumenter		-74		-74
Valutaterminstillæg overført til resultatopgørelsen, finansielle poster, netto		15		15
Dagsværdiregulering af rente- swaps		-11.313		-11.313
Skat af årets bevægelser på egenkapital		1.790		1.790
Årets resultat		100.881	43.136	144.017
Egenkapital 31. december	269.600	713.445	43.136	1.026.181
Moderselskab				
Egenkapital 1. januar	269.600	625.840	75.488	970.928
Betalt udbytte			-75.488	-75.488
Valutakursregulering ved- rørende nettoinvesteringen i udenlandske investerings- ejendomme		-3.694		-3.694
Dagsværdiregulering af valutasikringsinstrumenter		-74		-74
Valutaterminstillæg overført til resultatopgørelsen, finansielle poster, netto		15		15
Dagsværdiregulering af rente- swaps		-11.313		-11.313
Skat af årets bevægelser på egenkapital		1.790		1.790
Årets resultat		100.881	43.136	144.017
Egenkapital 31. december	269.600	713.445	43.136	1.026.181

Aktiekapitalen består af 10.784 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse for koncernen

	Note	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
Årets resultat		144.017	68.520
Reguleringer:			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-117.679	-40.912
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		2.617	-441
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme		0	4.390
Amortisering af prioritetslån		-4.446	0
Skat af årets resultat		26.926	13.149
Pengestrømme fra indtjening		51.435	44.706
Ændring i driftskapital	24	2.506	5.659
Andre reguleringer		-287	-378
Pengestrømme fra ordinær drift		53.654	49.987
Betalt selskabsskat		-1.645	-1.459
Pengestrømme fra driftsaktivitet		52.009	48.528
Køb af investeringsejendomme		-10.740	0
Forbedringer af investeringsejendomme		-38.265	-41.199
Salg af investeringsejendomme		66.276	99.681
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		17.271	58.482
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-77.591	-92.117
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		105.677	76.028
Betalt udbytte		-75.488	-107.840
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-47.402	-123.929
Ændring i likvider		21.878	-16.919
Likvider 1. januar		46.710	63.629
Likvider 31. december		68.588	46.710
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		68.588	46.710
Likvider 31. december		68.588	46.710

Noter til årsrapporten

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Koncernen har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Dagsværdien af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma NAI apollo valuation & research GmbH, Frankfurt.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien. Ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke dagsværdien. Eksempelvis vil en ændring på +/- 0,5 i faktoren på aktuel leje påvirke værdien med ca. +/- DKK 63 mio.

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
2 Nettoomsætning				
Lejeindtægter bolig	102.558	104.848	0	0
Lejeindtægter erhverv	21.325	20.434	0	0
Anden leje	2.999	3.207	0	0
	126.882	128.489	0	0
3 Driftsomkostninger				
Ejers andel af fællesomkostninger og varme	4.113	3.856	0	0
Reparation og vedligeholdelse	9.547	12.006	0	0
Advokat	677	717	0	0
Ejendomsadministration	5.405	5.250	0	0
Genudlejningsomkostninger	1.450	1.825	0	0
Konstaterede tab på lejetilgodehavender	1.232	1.631	0	0
Hensat til tab på lejetilgodehavender, årets regulering	-824	-1.078	0	0
Gebyrer	143	152	0	0
Øvrige omkostninger	239	627	0	0
	21.982	24.986	0	0

Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
4 Administrationsomkostninger				
Bestyrelshonorar	350	348	350	348
Administratorhonorar til Core Property Management A/S	12.906	12.974	0	0
Bogføringsassistance	347	340	69	68
Revision og regnskabsmæssig assistance	608	700	108	149
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance, PwC Tyskland	1.090	413	63	39
Anden rådgivning, revisor	57	204	0	204
Advokat	129	592	1	114
Valuarvurderinger	195	133	195	133
Rejseomkostninger	357	346	357	346
Øvrige administrationsomkostninger	112	102	47	56
Depositar og FAIF	41	0	41	0
	16.192	16.152	1.231	1.457
5 Finansielle indtægter				
Valutakursreguleringer	0	36	0	36
Renteindtægter Sydbank	0	3	0	0
Renteindtægter Nykredit Bank	15	92	0	0
Valutaswap	930	0	930	0
Øvrige finansielle indtægter	0	6	0	5
	945	137	930	41
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger komplementar	12	13	12	13
Valutakursreguleringer	178	13	176	12
Renteomkostninger Sydbank	6	0	0	0
Renteomkostninger Spar Nord Bank	1	8	1	8
Renteomkostninger Nykredit Bank	0	80	0	80
Prioritetsrenter Nykredit	16.301	18.379	16.301	18.379
Amortisering	-4.446	0	-4.446	0
Renteomkostninger særlige støttede lån og andre lokale lån	1.837	1.879	0	0
Renteswap i EUR, løbende betalinger (renteafdækning)	19.324	21.502	19.324	21.502
Låneomkostninger samt kurstab ved indfrielse af lån	132	454	7	331
Valutaterminforretninger	15	94	15	94
Valutaswap, løbende betalinger	353	351	353	351
Øvrige finansielle omkostninger	59	9	0	9
	33.772	42.782	31.743	40.779

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
7 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Årets værdiregulering i forhold til købesummer, efterfølgende forbedringer og tidligere års vurderinger	117.679	40.912	0	0
	117.679	40.912	0	0
8 Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme				
Fortjeneste ved salg i forhold til kostpris	20.682	30.291	0	0
Tilbageførte værdireguleringer tidligere år	-23.299	-29.850	0	0
	-2.617	441	0	0
9 Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser				
Kursregulering af gældsforpligtelser	0	-4.390	0	-4.709
	0	-4.390	0	-4.709
10 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.172	3.796	3.172	3.796
Årets udskudte skat	21.964	15.722	21.964	15.722
Regulering til tidligere år	0	-3.229	0	-3.229
Årets skat i alt	25.136	16.289	25.136	16.289
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	26.926	13.149	26.926	13.149
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.790	3.140	-1.790	3.140
	25.136	16.289	25.136	16.289

Noter til årsrapporten

	Koncern	
	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
11 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	1.989.016	2.012.112
Tilgang, køb af ejendomme	10.740	0
Tilgang, forbedringer i årets løb	38.265	41.199
Afgang i årets løb	-45.594	-69.390
Kursregulering til ultimokurs	-7.495	5.095
Kostpris 31. december	1.984.932	1.989.016
Værdireguleringer 1. januar	560.303	547.844
Årets værdiregulering	117.679	40.912
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer vedr. årets afgang	-23.299	-29.850
Kursregulering til ultimokurs	-2.246	1.397
Værdiregulering 31. december	652.437	560.303
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.637.369	2.549.319
Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investerings- ejendomme (gennemsnitlig)		
Diskonteringsfaktor*	4,47%	4,68%
Nettoafkast opgjort på aktuel leje*	3,60%	3,71%
Nettoafkast opgjort på potentiel leje*	3,88%	4,25%
Faktor (dagsværdi/aktuel leje)	20,8	20,3
Faktor (dagsværdi/potentiel markedsleje)	18,2	18,2
Fradrag for købers transaktionsomkostninger	8,64%	7,92%

* Ovenstående diskonteringsfaktor og nettoafkast er anvendt til at opgøre værdien før fradrag af transaktionsomkostninger, som en køber i Tyskland normalt afholder.

Noter til årsrapporten

12 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
Kostpris 1. januar	2.484.809	2.522.045
Årets tilgang	108.365	0
Årets afgang	0	-43.549
Valutakursregulering	-9.514	6.313
Kostpris 31. december	2.583.660	2.484.809
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	202.987	128.573
Valutakursregulering	0	68
Udbytte til moderselskabet	-202.987	-128.641
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.583.660	2.484.809

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Core German Residential II Hamborg ApS & Co KG	Hamborg, Tyskland	EUR 500	100%
Core German Residential II Hannover ApS & Co KG	Hamborg, Tyskland	EUR 500	100%
Core German Residential II Düsseldorf ApS & Co KG	Hamborg, Tyskland	EUR 500	100%
Core German Residential II Köln/Bonn ApS & Co KG	Hamborg, Tyskland	EUR 500	100%
Core German Residential II Frankfurt ApS & Co KG	Hamborg, Tyskland	EUR 500	100%

Alle udenlandske dattervirksomheder er indregnet og målt som selvstændige enheder.

13 Tilgodehavender fra udlejning

	Koncern	
	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
Tilgodehavende lejeindtægter	3.216	4.038
Hensættelse til imødegåelse af tab	-939	-1.768
	2.277	2.270

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
14 Andre tilgodehavender				
Renteswap, dagsværdi	0	771	0	771
Valutaterminforretning, dagsværdi	20	82	20	82
	20	853	20	853
15 Likvide beholdninger				
Sydbank, Hamborg afdeling	48.943	37.413	2.898	8.067
Sydbank, Aabenraa afdeling	607	770	616	770
Spar Nord Bank	4.156	3.994	4.156	3.994
Nykredit Bank	14.882	4.533	14.882	524
	68.588	46.710	22.552	13.355
16 Hensættelse til udskudt skat				
Udskudt skat vedrørende følgende regnskabsposter:				
Materielle anlægsaktiver	155.915	133.494	0	0
Datterselskaber	0	0	154.967	133.494
Andre reguleringer	-12.535	-11.587	-11.587	-11.587
	143.380	121.907	143.380	121.907
Årets udvikling i udskudt skat kan specificeres således:				
Hensættelse udskudt skat 1. januar	121.907	105.908	121.907	105.908
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelser	23.754	12.582	23.754	12.582
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-1.790	3.140	-1.790	3.140
Kursregulering	-491	277	-491	277
Hensættelse til udskudt skat 31. december	143.380	121.907	143.380	121.907

Udskudt skat er afsat med 15,825% svarende til den aktuelle skattesats.

17 Ansvarligt lån fra komplementar

Komplementaren har ydet et lån, TDKK 125, som forrentes med 10% p.a. Lånet kan alene kræves tilbagebetalt i tilfælde af Kommanditaktieselskabets likvidation.

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
18 Gæld til realkreditinstitutter				
Nykredit	1.362.001	1.341.914	1.362.001	1.341.914
Støttede lån	89.551	91.441	0	0
	1.451.552	1.433.355	1.362.001	1.341.914

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.174.703	1.250.321	1.362.001	1.173.758
Mellem 1 og 5 år	273.442	181.572	0	168.156
Langfristet del	1.448.145	1.431.893	1.362.001	1.341.914
Inden for 1 år	3.407	1.462	0	0
	1.451.552	1.433.355	1.362.001	1.341.914

19 Anden gæld

Moms	799	984	2	2
Skyldige renter	176	176	0	0
Deposita	79	148	0	0
Skyldig vedrørende fællesomkostninger og varme, netto	3.224	1.055	0	0
Dagsværdi, finansielle kontrakter (inkl. renteswaps)	71.004	60.865	71.004	60.865
Øvrig anden gæld	28	812	0	0
	75.310	64.040	71.006	60.867

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Sikkerhedsstillelser				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter:				
Materielle anlægsaktiver i koncernens datterselskaber med en regnskabsmæssig værdi på	2.637.369	2.549.319	2.637.369	2.549.319
Likvider (sikringskonti i forbindelse med salg af lejligheder)	0	4.009	0	0

Kontraktlige forpligtelser

Koncernen har indgået administrationsaftale med Core Property Management A/S om at etablere, erhverve, udvikle og administrere selskabets ejendomsportefølje. Administrationsaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårs udløb, dog kan opsigelse fra Core Property Management A/S tidligst ske til ophør 31. december 2017.

21 Medarbejderforhold

Der er ikke ansat medarbejdere i koncernen. Under administrationsomkostninger er der indregnet vederlag til bestyrelse på TDKK 350. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion, idet direktionen i henhold til administrationsaftalen aflønnes af Core Property Management A/S.

Noter til årsrapporten

22 Finansielle instrumenter

Omfanget og arten af finansielle instrumenter fremgår af resultatopgørelsen og balancen i henhold til den anvendte regnskabspraksis. Nedenfor gives oplysninger om betingelser, der kan påvirke beløb, betalings-tidspunkt eller pålidelighed af fremtidige betalinger, hvor sådanne oplysninger ikke direkte fremgår af års-rapporten eller følger almindelig sædvane for såvel koncern som moderselskab:

<u>Finansielle instrumenter</u>	<u>2016</u> DKK 1.000	<u>Betalingsstrøm</u>	<u>Vilkår</u>
F1 tilpasningslån i EUR, restgæld	160.813	Gennemsnitlig restløbetid 12 år	F1 tilpasningslån i EUR
F3 tilpasningslån i EUR, restgæld	47.118	Gennemsnitlig restløbetid 13 år	F3 tilpasningslån i EUR
F5 tilpasningslån i EUR, restgæld	104.900	Gennemsnitlig restløbetid 17 år	F5 tilpasningslån i EUR
Eurobor 3 mdr. lån i EUR, restgæld	1.049.169	Restløbetid 12,75 år	Eurobor 3 mdr's rente i EUR
Fastforrentede langfristede lån, restgæld	89.561	Annuitetslån, individuelle løbetider	Lavt forrentede/ støttede lån.
Valutaterminsforretning EUR/DKK, brutto	267.638	Salg af tEUR 36.000 i 2017	
Renteswap, forward, nominal	594.752	Starter primo 2017 med en gennemsnitlig løbetid på 7,75 år.	Betaler gennemsnitlig fast rente på 1,75% og modtager Euribor 3 mdr.'s
Renteswap, forward, nominal	223.032	Starter om 2 år og har herefter en løbetid på 7 år	Betaler fast rente på 0,87% og modtager Euribor 3 mdr.'s rente.

Noter til årsrapporten

23 Nærtstående parter

Nærtstående parter

Core Property Management A/S, København

Komplementarselskabet Core German Residential II ApS, København

Grundlag

Fælles direktionsmedlemmer

Komplementar

Transaktioner

Core Property Management A/S har som administrator og udbyder modtaget følgende honorarer:

Administratorhonorar, 0,5% af den gennemsnitlige balance

12.906 12.974

Engangsfee 1,25% for køb af ejendomme

128 0

Engangsfee 0,5% for salg af ejendomme

424 416

Bogføringshonorar

347 340

En andel af ovenstående honorar tilfalder de rådgivende banker, ligesom Core Property Management A/S refunderer en andel af ovenstående fee til de institutionelle investorer.

Der er et mellemværende med komplementar, som er forrentet på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der, bortset fra vederlag til bestyrelsen, ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

24 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender

1.000 2.843

Ændring i leverandører m.v.

12.478 -16.566

Heraf ændringer i dagsværdi af sikringsinstrumenter

-10.972 19.382

2.506 5.659