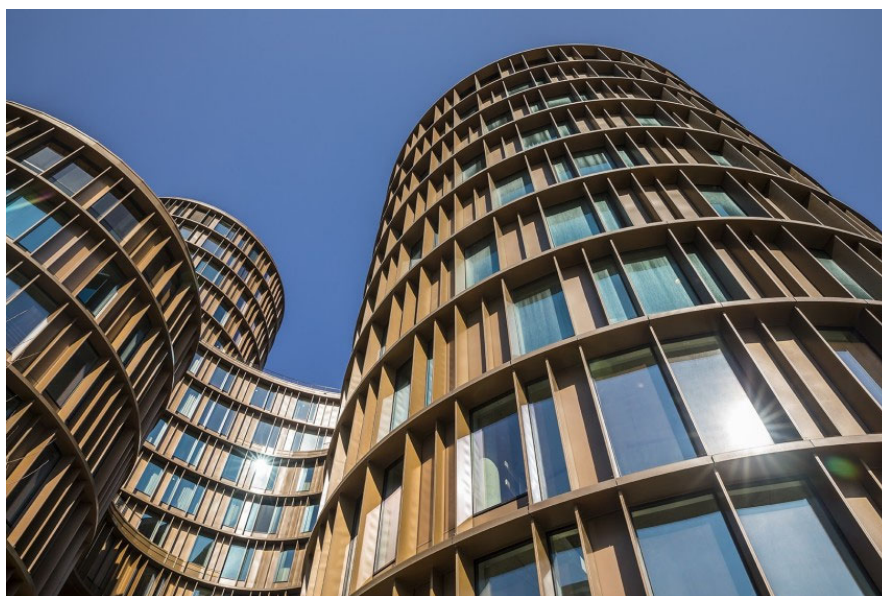


Core Property P/S

Axeltorv 2 N, 4., 1609 København V

CVR-nr. 38 23 89 49

Årsrapport 2024



Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsam-
ling den 25/03 2025

Peder Sehested Lund
Dirigent

Core Property

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletalsoversigt	5
Beretning	6
Ledelseshverv	8

Årsregnskab

Resultat- og totalindkomstopgørelse 1. januar – 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14
Regnskabspraksis	23

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Core Property P/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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2025

Direktion

Casper Elmelund Abild
Adm. Direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Jan Dettmann Gerhardt
formand

Tom Ahrenst

Steen Frydensbjerg Sandager

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Property P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 årsregnskabet for Core Property P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskab").

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 revisorers 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.

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 årsregnskabet og er udarbejdet 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. krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

København, den 25. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Rasmus Søgaard Nielsen
statsautoriseret revisor
mne50610

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Telefon: +45 33 18 84 40
E-mail: info@coreproperty.dk
Hjemmeside: www.coreproperty.dk
CVR-nr.: 38 23 89 49
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jan Dettmann Gerhardt, formand
Tom Ahrenst
Steen Frydensbjerg Sandager
Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Direktion

Casper Elmelund Abild, adm. direktør
Peder Sehested Lund
Morten Munkager Knudsen

Komplementar

Komplementarselskabet Core Property Management A/S
c/o Core Property P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V
CVR nr.: 28 66 60 55

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletalsoversigt

	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Resultatopgørelse					
Netto gebyrer og provisionsindtægter	74.732	71.987	75.679	67.312	68.902
Udgifter til personale og administration	-41.292	-37.958	-34.192	-29.169	-27.128
Resultat før finansielle poster	27.478	30.102	35.318	32.473	34.505
Årets resultat	28.359	30.521	35.782	32.378	34.472
Balance					
Aktiver i alt	55.743	49.580	55.043	59.952	70.097
Egenkapital	49.795	44.436	49.915	54.133	57.756
Nøgletal					
Solvensprocent	89,3%	89,6%	90,7%	82,4%	82,4%
Egenkapitalforrentning før skat	60,2%	64,7%	68,8%	57,0%	57,0%
Egenkapitalforrentning efter skat	60,2%	64,7%	68,8%	57,0%	57,0%
Gns. antal ansatte	28	25	25	23	22
Antal alternative investeringsfonde under forvaltning	122	123	124	115	89
Antal øvrige selskaber under forvaltning	10	10	10	10	10
	2024	2023	2022	2021	2020
	mio. DKK	mio. DKK	mio. DKK	mio. DKK	mio. DKK
Formue i alternative investeringsfonde under forvaltning	22.969	22.346	21.398	21.398	18.679
Formue i øvrige selskaber under forvaltning	8.334	8.372	9.605	9.605	8.763
Formue under forvaltning i alt	31.303	30.718	31.003	31.003	27.442

Der henvises til definitioner af nøgletallene i afsnittet om regnskabspraksis.

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Partnerselskabets formål er at udvikle og udbyde ejendomsinvesteringsprodukter samt udføre ejendomsforvaltning af ejendomsfonde. Partnerselskabet kan eje andele i de ejendomsfonde, som partnerselskabet har under forvaltning.

Core Property P/S har Finanstilsynets tilladelse til at udøve forvaltningsvirksomhed (FAIF-tilladelse) i henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Partnerselskabet er underlagt en række krav til forvaltning af de fonde, der er omfattet af lovgivningen.

Udvikling i 2024

Partnerselskabet har i 2024 realiseret et resultat på DKK 28,4 mio. Årets resultat er tilfredsstillende og lidt under det forventede på DKK 30 mio.

Kommentarer til udvalgte regnskabsposter

Netto gebyrer og provisionsindtægter

Netto gebyrer og provisionsindtægter udgør DKK 74,7 mio. i 2024, hvilket er fremgang fra 2023 på 3,8%.

Udgifter til personale og administration

Udgifterne til personale og administration udgjorde DKK 41,3 mio. i 2024.

Anlægsaktiver

Anlægsaktiver udgør DKK 14,6 mio. pr. 31. december 2024, heraf udgør DKK 10,8 mio. goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender udgør DKK 5,4 mio. pr. 31. december 2024 og vedrører blandt andet forudbetalte omkostninger og udlæg for de administrerede fonde.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør DKK 49,8 mio. pr. 31. december 2024.

Gæld

Gæld udgør DKK 5,9 mio. pr. 31. december 2024, heraf leasingforpligtelser udgør DKK 1,9 mio.

Kapitalforhold

Selskabet har et tilfredsstillende kapitalgrundlag og overholder minimumskapitalkravene i § 16, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Videnressourcer

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

Forretningsmæssige og finansielle risici

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

Der foretages som udgangspunkt ingen aktiv spekulation.

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

Beretning

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke særlig usikkerhed ved indregning og måling af partnerselskabets aktiver og forpligtelser.

Forventninger til 2025

Selskabet forventer en fortsat øget aktivitet i 2025, hvor aktiverne i de forvaltede ejendomsfonde forventes at stige i takt med at fondene overtager nybyggede ejendomme.

Ledelsen forventer imidlertid et negativt resultat for 2025 på ca. 6 mio. DKK, idet årets resultat vil blive påvirket af særlige engangsomkostninger vedr. aftrædende partnere jf. nedenfor.

Efterfølgende begivenheder

Der er i 2025 indgået aftale om afregning af fee til aftrædende partnere, hvilket påvirker resultatet for 2025 negativt med et engangsbeløb på 38 mio. DKK, men denne aftale vil fra 2026 og fremadrettet påvirke selskabets resultat positivt. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder efter den 31. december 2024 og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses for at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Arbejdet med ESG-rapportering

Core Property P/S arbejder med ESG-rapportering i en iterativ proces, hvor der aktuelt kvalitetssikres miljø- og klimadata for bygninger og projekter.

ESG-rapporteringen integreres med den finansielle rapportering, og principper for datafangst og behandling er de samme som for finansielle data (datakvalitet/validitet, konsistens, transaktionsspor).

Core Property P/S følger udviklingen af taksonomiforordningen samt øvrige rammeværktøjer, og forventer at følge taksonomiforordningens rapporteringsramme, når denne foreligger/offentliggøres.

I 2025 blev de to tyske og de danske fonde registreret som SFDR artikel 8 fonde, og ligeledes udkom Core Property's første ESG rapport. ESG rapporten er konsolideret på tværs af fondene, mens data på fondsniveau er tilgængeligt for investorerne. Fremover vil der på fondsniveau blive rapporteret i regi af "Real ESG" frameworket.

Bæredygtighedsrisici indgår i Core Property P/S' risikostyringsaktiviteter på lige fod med øvrige (økonomiske) risici.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Bestyrelsen har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2026.

Den nuværende kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er udelukkende mænd. Målet om en ligelig kønsfordeling blev i 2023 udskudt til 2026. I forbindelse med at bestyrelsen pr. 1. januar 2025 er blevet udvidet til 5 medlemmer, er det imidlertid ikke lykket at få repræsentanter fra det underrepræsenteret køn indvalgt bestyrelsen. Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenteret køn til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at nå målet.

	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)		
Samlede antal medlemmer	3	3
Underrepræsenterede køn	0,0%	0,0%
Måltal	33,3%	33,3%
Årstal for opfyldelse	2026	2026
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*		
Samlede antal medlemmer	3	3
Underrepræsenterede køn	0,0%	0,0%

**Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal, da såvel selskabet i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.*

Ledelseshverv

Bestyrelsen og direktionen besidder nedenstående ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder:

Jan Dettmann Gerhardt, formand

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

- Bestyrelsesmedlem i Komplementarselskabet Core Property Management A/S

Tom Ahrenst, bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

- Bestyrelsesmedlem i Komplementarselskabet Core Property Management A/S
- P/F Føroya Banki (BankNordik)

Direktionsmedlem i følgende selskaber:

- NKB INFRASTRUCTURE KOMPLEMENTAR ApS
- NKB INFRASTRUCTURE II KOMPLEMENTAR ApS

Steen Frydensbjerg Sandager, bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

- Bestyrelsesmedlem i Komplementarselskabet Core Property Management A/S
- Bestyrelsesmedlem i Syd Fund Management A/S

Niels Lorentz Nielsen, bestyrelsesmedlem (indtrådt pr. 1. januar 2025)

Direktionsmedlem i følgende selskaber:

- CORE-LB ApS
- Lorentz & Bork Holding A/S
- Core German Residential II Nr. 4 A/S
- Lundebjergvej 4 ApS
- Ejendomsudviklingsselskabet Rødovre K/S
- Komplementaranpartsselskabet Rødovre
- JLSB Holding ApS

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

- Komplementarselskabet Core Property Management A/S
- Core German Residential II Nr. 4 A/S
- Lorentz & Bork Holding A/S

John Bødker, bestyrelsesmedlem (indtrådt pr. 1. januar 2025)

Direktionsmedlem i følgende selskaber

- Bøgeskovinvest ApS
- Bøgeskovinvest II ApS
- Core-Bøg ApS
- Lundebjergvej 4 ApS
- Ejendomsudviklingsselskabet Rødovre K/S
- Komplementaranpartsselskabet Rødovre

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

- Komplementarselskabet Core Property Management A/S
- Core German Residential II Nr. 1 A/S
- Core German Residential II Nr. 2 A/S

Ledelseshverv

- Core German Residential II Nr. 3 A/S
- Core German Residential II Nr. 4 A/S
- Core German Residential II Nr. 5 A/S
- Core German Residential II Nr. 6 A/S
- Core German Residential II Nr. 7 A/S
- Ejendomsselskabet Ryesgade Kommanditaktieselskab
- Bolig Danmark 2012 A/S
- Mainland ApS
- Ejendomsselskabet Hollænderdybet Kommanditaktieselskab
- Ejendomsselskabet Hollænderdybet Investorselskab ApS

Casper Elmelund Abild, administrerede direktør

Direktionsmedlem i følgende selskaber:

- Abild Invest ApS
- Komplementarselskabet Core Property Management A/S

Herudover besidder Casper Elmelund Abild poster i selskaber, der er under forvaltning hos Core Property P/S.

Peder Sehested Lund, direktør (indtrådt pr. 1. januar 2025)

Direktionsmedlem i følgende selskaber:

- Sehested Lund Holding ApS
- PLU Invest ApS
- Komplementarselskabet Core Property Management A/S

Herudover besidder Peder Sehested Lund poster i selskaber, der er under forvaltning hos Core Property P/S.

Morten Munkager Knudsen, direktør (indtrådt pr. 1. januar 2025)

Direktionsmedlem i følgende selskaber:

- Morten M. Knudsen Holding ApS
- PWV6 ApS
- Munkager Invest ApS
- Komplementarselskabet Core Property Management A/S

Herudover besidder Morten Munkager Knudsen poster i selskaber, der er under forvaltning hos Core Property P/S.

Resultat- og totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 TDKK	2023 TDKK
Gebyrer og provisionsindtægter	1	139.097	136.288
Afgivne gebyrer og provisionsindtægter		-64.365	-64.301
Netto gebyrer og provisionsindtægter		74.732	71.987
Andre driftsindtægter		1.634	3.319
Udgifter til personale og administration	2	-41.292	-37.958
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	3	-7.596	-7.246
Resultat før finansielle poster		27.478	30.102
Finansielle indtægter	3	549	469
Finansielle omkostninger	4	-32	-23
Kursreguleringer	5	364	-27
Årets resultat		28.359	30.521
Anden totalindkomst		0	0
Årets totalindkomst		28.359	30.521
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Betalt ekstraordinært udbytte		15.000	26.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	8.000
Overført overskud		13.359	-3.479
		28.359	30.521

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 TDKK	2023 TDKK
Goodwill		10.800	16.200
Software		491	449
Immaterielle anlægsaktiver	5	11.291	16.649
Domicilejendomme, leasing		2.002	1.905
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		243	236
Materielle anlægsaktiver	6	2.245	2.141
Deposita		1.084	1.070
Finansielle anlægsaktiver	7	1.084	1.070
Anlægsaktiver		14.620	19.860
Tilgodehavende hos administrerede alternative investeringsfonde		2.803	3.566
Andre tilgodehavender		173	1.157
Periodeafgrænsningsposter		2.418	2.338
Tilgodehavender		5.394	7.061
Obligationer til dagsværdi	8	10.914	11.006
Aktier i de forvaltede fonde		900	1.125
Værdipapirer		11.814	12.131
Likvide beholdninger		23.915	10.528
Omsætningsaktiver		41.123	29.720
Aktiver i alt		55.743	49.580

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2024</u> TDKK	<u>2023</u> TDKK
Selskabskapital		5.000	5.000
Overført overskud		44.795	31.436
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	8.000
Egenkapital		49.795	44.436
Gæld til Komplementarselskabet Core Property Management A/S		185	73
Leasingforpligtelser		1.920	1.883
Anden gæld		3.843	3.188
Gæld i alt		5.948	5.144
Passiver i alt		55.743	49.580
Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomhed	9		
Efterfølgende begivenheder	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital TDKK	Overført resultat TDKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	5.000	31.436	8.000	44.436
Betalt udbytte			-8.000	-8.000
Betalt ekstraordinært udbytte		-15.000		-15.000
Årets totalindkomst		28.359	0	28.359
Egenkapital 31. december	5.000	44.795	0	49.795

Noter til årsrapporten

	2024 TDKK	2023 TDKK
1 Gebyrer og provisionsindtægter		
Forvaltningshonorarer fra fonde	139.097	136.288
	139.097	136.288
2 Udgifter til personale og administration		
Lønninger	25.152	22.709
Pensioner	1.588	1.405
Andre omkostninger til social sikring	-2	64
Udgifter til personale	26.738	24.178
Administrationsomkostninger	14.554	13.780
* Gebyrer til administrerende fondes depositar	0	0
* Gebyrer til administrerende fondes depotselskaber	0	0
	41.292	37.958
* Gebyrer til depositar og depotselskaber afholdes af de administrerede fonde.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	28	25
Heraf udgør vederlag til direktion, bestyrelse og væsentlige risikotager:		
<i>Direktion:</i>		
Antal	3	3
Fast løn	6.249	5.380
Variabel løn	0	0
Løn i alt	6.249	5.380
<i>Bestyrelse:</i>		
Antal	3	3
Fast løn	458	453
Variabel løn	0	0
Løn i alt	458	453
<i>Væsentlige risikotagere:</i>		
Antal	4	4
Fast løn	6.540	6.416
Variabel løn	538	508
Løn i alt	7.078	6.924

Vederlag til de enkelte medlemmer af direktion og bestyrelsen kan oplyses ved henvendelse på info@coreproperty.dk.

Noter til årsrapporten

	2024 TDKK	2023 TDKK
3 Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver		
Materielle anlægsaktiver	2.003	1.711
Immaterielle anlægsaktiver	5.593	5.535
	7.596	7.246
3 Finansielle indtægter		
Renter fra tilgodehavender hos kreditinstitutter	81	121
Renteindtægter fra obligationer, indregnet til dagsværdi	443	277
Udbytte fra aktier	23	46
Renter fra udlån til Komplementarselskabet Core Property Management A/S	0	9
Øvrige renter	2	16
	549	469
4 Finansielle omkostninger		
Øvrige renter	32	23
	32	23
5 Kursreguleringer		
Kursregulering af obligationer, indregnet til dagsværdi	6	4
Kursregulering af aktier	323	-34
Valutakursreguleringer	35	3
	364	-27

Noter til årsrapporten

5 Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill TDKK	Software TDKK
Kostpris 1. januar	54.000	2.632
Tilgang i årets løb	0	236
Kostpris 31. december	54.000	2.868
Afskrivninger 1. januar	37.800	2.183
Årets afskrivninger	5.400	194
Afskrivninger 31. december	43.200	2.377
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.800	491
Afskrives over	10 år	3 år

6 Materielle anlægsaktiver

	Domicil- ejendomme, leasing TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar	10.535	2.164
Tilgang i årets løb	2.018	89
Kostpris 31. december	12.553	2.253
Afskrivninger 1. januar	8.630	1.928
Årets afskrivninger	1.921	82
Afskrivninger 31. december	10.551	2.010
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.002	243
Afskrives over	5 år	3-5 år

7 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita TDKK
Kostpris 1. januar	1.070
Tilgang i årets løb	14
Kostpris 31. december	1.084
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.084

Noter til årsrapporten

	2024 TDKK	2023 TDKK
8 Obligationer til dagsværdi		
Realkreditobligationer	10.914	11.006
Realkreditobligationerne omfatter variable forrentede obligationer, med en aktuel rente på 2,83%. Obligationerne udløber den 1. juli 2026. Dagsværdien af obligationer måles ved anvendelse af noterede markedspriser, når der foreligger et aktivt marked. Et marked betragtes som aktivt, når instrumentet handles med tilstrækkelig hyppighed og volumen til at give en valid prissætning. Dagsværdien af sådanne instrumenter opgøres på grundlag af de senest observerbare lukke kurser på balancedagen (niveau 1)		
9 Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomhed		
Lovpligtig revision af årsregnskabet	57	53
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	21	15
Skatterådgivning	25	47
Andre ydelser	0	0
	103	115
10 Efterfølgende begivenheder		
Der er i 2025 indgået aftale om afregning af fee til aftrædende partnere, hvilket påvirker resultatet for 2025 negativt med et engangsbeløb på 38 mio. DKK, men denne aftale vil fra 2026 og fremadrettet påvirke selskabets resultat positivt. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder efter den 31. december 2024 og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses for at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.		

Grundlag

Core Property P/S - Årsrapport 2024 // 19

Grundlag

Nærtstående parter omfatter tillige datterselskaber til ovenstående selskaber

Noter til årsrapporten

11 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Transaktioner

	2024 TDKK	2023 TDKK
Forvaltede selskaber og alternative investeringsfonde, fælles direktionsmedlemmer		
Modtagne forvaltningshonorarer inkl. performance honorarer	139.097	136.288
Honorar regnskabsførelse og udlejningshonorarer	1.634	3.319
Tilgodehavende hos administrerede alternative investeringsfonde	2.803	3.566
Tilgodehavende hos øvrige selskaber under administration	0	1.043
Ejere samt selskaber kontrolleret af direktionen		
Managementvederlag	3.758	3.708
Afgivne formidlingsprovisioner og performancevederlag	50.021	48.007
Renteindtægter komplementar	0	93
Vederlag til komplementar	67	55
Tilgodehavende hos Komplementarselskabet Core Property Management A/S	0	723
Gæld til Komplementarselskabet Core Property Management A/S	185	73

Ejerforhold

Følgende selskaber er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Spar Nord Bank A/S, Aalborg
 Sydbank A/S, Aabenraa
 Nykredit Bank A/S, København
 Core-LB ApS, København
 Core-Bøg ApS, Roskilde

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Property P/S for 2024 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i DKK 1.000.

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 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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 eksisterede på balancedagen.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor partnerselskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af partnerselskabets marginale lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for partnerselskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Partnerselskabet har valgt at undlade at indregne leasingaktiver med lav værdi og kortfristede leasingaftaler i balancen. I stedet indregnes leasingydelser lineært i resultatopgørelsen.

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.

Resultat- og totalindkomstopgørelsen

Gebyrer og provisionsindtægter

Gebyrer og provisionsindtægter vedrører forvaltningshonorarer ("fee") fra de af partnerselskabet udbudte fonde. Gebyrer og provisionsindtægter periodiseres i takt med, at de optjenes og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Regnskabspraksis

Performancerelaterede forvaltningsindtægter fra de udbudte fonde indtægtsføres, når der er erhvervet ret til at modtage disse.

Afgivne gebyrer og provisionsindtægter

Afgivne gebyrer og provisionsindtægter vedrører betalinger for formidling vedrørende de af partnerselskabet udbudte fonde.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter performancerelaterede honorarindtægter fra investorer.

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 samt øvrige administrationsomkostninger.

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.

Skat

I et partnerselskab anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen. Der er derfor ikke indregnet aktuel skat eller udskudt skat.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

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

Afskrivninger fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Goodwill	10 år
Software	3 år

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 aktivet 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:

Domicilejendomme, leasing	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen, og unoterede kapitalandele i forvalterede fonde.

Dagsværdien af børsnoterede obligationer opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

De unoterede kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser 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 forvaltning:

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