

Core Property Management P/S

Axeltorv 2 N, 4., 1609 København V

CVR-nr. 38 23 89 49

Årsrapport 2021



Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsam-
ling den 29/03 2022

Peder Sehested Lund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletalsoversigt.....	6
Beretning	7
Ledelseshverv	10

Årsregnskab

Resultat- og totalindkomstopgørelse 1. januar – 31. december.....	12
Balance 31. december.....	13
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter til årsrapporten.....	16
Regnskabspraksis	24

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Core Property Management 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021 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 29. marts 2022

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Jan Dettmann Gerhardt
formand

Tom Ahrenst

Steen Frydensbjerg Sandager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Property Management P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 Management P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Property Management 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

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Komplementar

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

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

PDF-renderet af dokumentet i PDF-format af Core Property Management P/S

Hoved- og nøgletalsoversigt

	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Resultatopgørelse					
Netto gebyrer og provisionsindtægter	67.312	68.902	67.859	55.914	45.009
Udgifter til personale og administration	-29.169	-27.128	-28.379	-45.565	-23.592
Resultat før finansielle poster	32.473	34.505	32.259	22.608	16.288
Årets resultat	32.378	34.472	31.819	21.245	14.225
Balance					
Aktiver i alt	59.952	70.097	85.818	71.880	76.993
Egenkapital	54.134	57.756	63.283	45.464	24.220
Nøgletal					
Solvensprocent	90,3%	82,4%	73,7%	63,2%	31,5%
Egenkapitalforrentning før skat	57,9%	57,0%	58,5%	61,0%	112,8%
Egenkapitalforrentning efter skat	57,9%	57,0%	58,5%	61,0%	112,8%
Gns. antal ansatte	23	22	23	20	17
Antal alternative investeringsfonde under forvaltning	115	89	79	67	45
Antal øvrige selskaber under forvaltning	10	10	10	10	10
	2021	2020	2019	2018	2017
	mio. DKK	mio. DKK	mio. DKK	mio. DKK	mio. DKK
Formue i alternative investeringsfonde under forvaltning	21.398	18.679	16.026	14.280	11.539
Formue i øvrige selskaber under forvaltning	9.605	8.763	8.192	7.786	7.239
Formue under forvaltning i alt	31.003	27.442	24.218	22.067	18.778

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 Management 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 2021

Partnerselskabet har i 2021 realiseret et resultat på DKK 32,4 mio. Årets resultat er tilfredsstillende og over det forventede på DKK 27 mio.

Fremgangen kan tilskrives tilgange af nye ejendomme i de forvalterede fonde samt værdistigninger på ejendommene under forvaltning samt indtægter fra performance fee.

Partnerselskabet har i 2021 påbegyndt tegningen i den nye ejendomsfond Core Bolig XI, hvor der i 2021 blev tegnet for DKK 730 mio.

Kommentarer til udvalgte regnskabsposter

Netto gebyrer og provisionsindtægter

Netto gebyrer og provisionsindtægter udgør DKK 67,3 mio. i 2021, hvilket er på niveau med 2020.

Udgifter til personale og administration

Udgifterne til personale og administration udgjorde DKK 29,2 mio. i 2021.

Anlægsaktiver

Anlægsaktiver udgør DKK 31,7 mio. pr. 31. december 2021, heraf udgør DKK 27,0 mio. goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender udgør DKK 4,7 mio. pr. 31. december 2021 og vedrører blandt andet forudbetalte omkostninger og udlæg for de administrerede fonde.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør DKK 54,1 mio. pr. 31. december 2021.

Gæld

Gæld udgør DKK 5,8 mio. pr. 31. december 2021, heraf leasingforpligtelser udgør DKK 3,4 mio.

Kapitalforhold

Koncernen 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Forventninger til 2022

Selskabet forventer en fortsat øget aktivitet i 2022, hvor aktiverne i de forvaltede fonde forventes at stige i takt med at fondene overtager ejendomme.

Ledens forventer et resultat for 2022 på ca. 36 mio. DKK.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. december 2021 og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses for at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Arbejdet med den fremtidige ESG-rapportering

Core Property Management P/S arbejder med ESG-rapportering i en iterativ proces, hvor der aktuelt tilvejebringes 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 Management P/S følger udviklingen af taksonomiforordningen samt øvrige rammeværktøjer, og forventer at følge taksonomiforordningens rapporteringsramme, når denne foreligger/offentliggøres.

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

Beretning

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 2023.

Den nuværende kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer udelukkende mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, hvor måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat, da bestyrelsen i 2021 blev genvalgt på generalforsamlingen. 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.

Ledelseshverv

Bestyrelsen og direktion beklæder nedenstående ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder:

Jan Dettmann Gerhardt, formand

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

- Bestyrelsesmedlem i SNB IV Komplementar ApS
- Bestyrelsesmedlem i Komplementarselskabet Core Property Management A/S

Tom Ahrenst

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

- Bestyrelsesmedlem i Komplementarselskabet Core Property Management A/S

Direktionsmedlem i følgende selskaber:

- NKB V DK KOMPLEMENTAR ApS
- NKB INVEST II KOMPLEMENTAR ApS
- NKB V DK KOMPLEMENTAR ApS
- NKB INFRASTRUCTURE KOMPLEMENTAR ApS
- NKB INFRASTRUCTURE II KOMPLEMENTAR ApS
- NKB PRIVATE EQUITY VI A/S

Steen Frydensbjerg Sandager

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

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

Niels Lorentz Nielsen

Direktionsmedlem i følgende selskaber:

- CORE-LB ApS
- Lorentz & Bork Holding A/S
- Komplementarselskabet Core Property Management A/S
- Lundebjergvej 4 ApS
- Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S
- Komplementaranpartsselskabet Rødovre
- JLSB Holding ApS

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

- Lorentz & Bork Holding A/S

Herudover besidder Niels Lorentz Nielsen poster i selskaber, der er under forvaltning hos Core Property Management P/S.

John Bødker

Direktionsmedlem i følgende selskaber

- Bøgeskovinvest ApS
- Bøgeskovinvest II ApS
- Core-Bøg ApS

Ledelseshverv

- Komplementarselskabet Core Property Management A/S
- Lundebjergvej 4 ApS
- Ejendomsudviklingsselskabet Rødovre K/S
- Komplementaranpartsselskabet Rødovre

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

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

Herudover besidder John Bødker poster i selskaber, der er under forvaltning hos Core Property Management P/S.

Resultat- og totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Gebyrer og provisionsindtægter	1	143.856	125.708
Afgivne gebyrer og provisionsindtægter		-76.544	-56.806
Netto gebyrer og provisionsindtægter		67.312	68.902
Andre driftsindtægter		1.709	783
Udgifter til personale og administration	2	-29.169	-27.128
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	3	-7.379	-8.052
Resultat før finansielle poster		32.473	34.505
Finansielle indtægter	3	160	295
Finansielle omkostninger	4	-271	-442
Kursreguleringer		16	114
Årets resultat		32.378	34.472
Anden totalindkomst		0	0
Årets totalindkomst		32.378	34.472
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Betalt ekstraordinært udbytte		26.000	30.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	10.000
Overført overskud		-3.622	-5.528
		32.378	34.472

Aktiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Goodwill		27.000	32.400
Software		272	292
Immaterielle anlægsaktiver	5	27.272	32.692
Domicilejendomme, leasing		3.399	5.129
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18	68
Materielle anlægsaktiver	6	3.417	5.197
Deposita		1.004	991
Finansielle anlægsaktiver	7	1.004	991
Anlægsaktiver		31.693	38.880
Tilgodehavende hos administrerede alternative investeringsfonde		2.918	2.374
Tilgodehavende hos Komplementarselskabet Core Property Management A/S		2.713	0
Andre tilgodehavender		632	446
Periodeafgrænsningsposter		1.143	1.212
Tilgodehavender		7.406	4.032
Likvide beholdninger		20.853	27.185
Omsætningsaktiver		28.259	31.217
Aktiver i alt		59.952	70.097

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital		5.000	5.000
Overført overskud		39.134	42.756
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	10.000
Egenkapital		54.134	57.756
Leasingforpligtelser		3.423	5.053
Anden gæld		2.396	7.288
Gæld i alt		5.819	12.341
Passiver i alt		59.953	70.097
Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomhed	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	5.000	42.756	10.000	57.756
Betalt udbytte			-10.000	-10.000
Betalt ekstraordinært udbytte		-26.000		-26.000
Årets totalindkomst		22.378	10.000	32.378
Egenkapital 31. december	5.000	39.134	10.000	54.134

Noter til årsrapporten

	2021	2020
	TDKK	TDKK
1 Gebyrer og provisionsindtægter		
Forvaltningshonorarer fra fonde	125.258	124.974
Performance og løbende honorarer fra institutionelle investorer	18.598	734
	143.856	125.708
2 Udgifter til personale og administration		
Lønninger	16.359	17.107
Pensioner	1.036	1.027
Andre omkostninger til social sikring	144	140
Udgifter til personale	17.539	18.274
Administrationsomkostninger	11.630	8.854
* Gebyrer til administrerende fondes depositar	0	0
* Gebyrer til administrerende fondes depotselskaber	0	0
	29.169	27.128
* Gebyrer til depositar og depotselskaber afholdes af de administrerede fonde.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	23	22
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
<i>Direktion:</i>		
Antal	2	2
Fast løn	0	0
Variabel løn	0	0
Løn i alt	0	0
<i>Bestyrelse:</i>		
Antal	3	3
Fast løn	423	423
Variabel løn	0	0
Løn i alt	423	423

Administrationsomkostninger omfatter management vederlag til partner-ejerselskaber Core-LB ApS og Core-Bøg ApS, som stiller direktionen til rådighed for selskabet. Derudover modtager partner-ejerselskaberne en formidlingsprovision på samme vilkår som de øvrige aktionærer. Partner-ejerselskaberne modtager desuden performancerelaterede vederlag for enkelte af de administrerede selskaber eller investorer heri. Det samlede vederlag og udbetalte provisioner til aktionærerne fremgår af note 9.

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

Noter til årsrapporten

Perseusoft Corporation / 3555 Highway 74 East, Suite 200, Charlotte, NC 28217

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Domicil- ejendomme, leasing	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	8.652	1.839
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	8.652	1.839
Afskrivninger 1. januar	3.523	1.771
Årets afskrivninger	1.730	50
Afskrivninger 31. december	5.253	1.821
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.399	18
Afskrives over	5 år	3-5 år

7 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita
	TDKK
Kostpris 1. januar	991
Tilgang i årets løb	13
Kostpris 31. december	1.004
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.004

8 Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomhed

Lovpligtig revision af årsregnskabet	55	55
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	12	12
Skatterådgivning	6	395
Andre ydelser	0	6
	73	468

Noter til årsrapporten

9 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

[illegible]

Noter til årsrapporten

9 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

	Grundlag
Øvrige nærtstående parter	
Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 4, København	Forvaltet AIF, fælles direktion
Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 5, København	Forvaltet AIF, fælles direktion
Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 6, København	Forvaltet AIF, fælles direktion
Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 7, København	Forvaltet AIF, fælles direktion
Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 8, København	Forvaltet AIF, fælles direktion
Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 9, København	Forvaltet AIF, fælles direktion
Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 10, København	Forvaltet AIF, fælles direktion
Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 11, København	Forvaltet AIF, fælles direktion
Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 12, København	Forvaltet AIF, fælles direktion
Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 13, København	Forvaltet AIF, fælles direktion
Ejendomsselskabet Hellebro A/S, København	Forvaltet AIF, fælles direktion
Komplementarselskabet Core Property Management A/S, Kbh.	Fælles direktion og ejere
Lorentz & Bork Holding ApS, København	Selskab, kontrolleret af direktionsmedlem
Bøgeskovinvest II ApS, København	Selskab, kontrolleret af direktionsmedlem

Nærtstående parter omfatter tillige datterselskaber til ovenstående selskaber

Transaktioner

	2021	2020
	TDKK	TDKK
Forvaltede selskaber og alternative investeringsfonde, fælles direktionsmedlemmer		
Modtagne forvaltningshonorarer inkl. performance honorarer	143.856	125.708
Honorar regnskabsførelse og udlejningshonorarer	1.709	783
Renteindtægter udlån til forvaltede alternative investeringsfonde	0	255
Tilgodehavende hos administrerede alternative investeringsfonde	2.918	2.374
Tilgodehavende hos øvrige selskaber under administration	753	63
Ejere samt selskaber kontrolleret af direktionen		
Managementvederlag	3.600	850
Afgivne formidlingsprovisioner og performancevederlag	61.523	42.517
Renteindtægter komplementar	111	0
Renteomkostninger komplementar	0	205
Vederlag til komplementar	101	801
Renteomkostninger i øvrigt	182	139
Tilgodehavende hos Komplementarselskabet Core Property Managem	2.713	0

Noter til årsrapporten

9 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

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 Management P/S for 2021 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 2021 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 selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af selskabets marginale lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets 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.

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.

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.

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 nominal 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Bødker

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-497814103213

IP: 185.162.xxx.xxx

2022-03-30 07:50:44 UTC

NEM ID 

Niels Lorentz Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-356377753706

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-03-30 07:50:49 UTC

NEM ID 

Jan Dettmann Gerhardt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-716793258448

IP: 171.25.xxx.xxx

2022-03-30 08:36:01 UTC

NEM ID 

Steen Frydensbjerg Sandager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-065654313618

IP: 194.239.xxx.xxx

2022-03-30 11:44:13 UTC

NEM ID 

Tom Ahrenst

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-010788545010

IP: 195.249.xxx.xxx

2022-03-30 14:39:08 UTC

NEM ID 

Morten Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PwC

Serienummer: CVR:33771231-RID:15882295

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-03-30 15:05:15 UTC

NEM ID 

Brian Rønne Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PwC

Serienummer: PID:9208-2002-2-614558851092

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-04-01 06:40:55 UTC

NEM ID 

Penneo.com dokumenter og tjener i IP: 83.136.136.136 - CIDR: 83.136.136.136/24

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peder Sehested Lund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-686223289894

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-04-01 06:53:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3ELIE-BJ6HA-JTD6Y-PKV3Z-C8E6G-4EBI2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>