Core German Residential II nr. 3 A/S

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

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 30 92 11 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent

Core Property

Core Property

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 13

Balance 31. december 14

Egenkapitalopgørelse 16

Noter til årsregnskabet 17

Core Property

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Core German Residential II nr. 3 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2026

Direktion

Casper Elmelund Abild Adm. direktør	**Peder Sehested Lund**	**Morten Munkager Knudsen**

Bestyrelse

John Bødker	**Ole Risager**	**Tina Tellefsen**

Core Property

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core German Residential II nr. 3 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core German Residential II nr. 3 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens 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.

Core Property

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 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 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.

Core Property

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Hellerup, den 26. februar 2026
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Tobias Damm Larsen
statsautoriseret revisor
mne52092

Core Property

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core German Residential II nr. 3 A/S c/o Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33 18 84 40 Email: info@coreproperty.dk Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 30 92 11 43 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	John Bødker Ole Risager Tina Tellefsen
Direktion	Casper Elmelund Abild Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Core Property

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 2,76 % af kapitalen i Core German Residential II Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er investering i samt at udvikle, udleje og administrere fast ejendom i Tyskland, primært boligudlejningsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på TDKK 1.902, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på TDKK 49.570.

Ud af årets resultat kan TDKK 1,952 henføres til kursregulering af kapitalinteresser i Core German Residential II Kommanditaktieselskab.

I henhold til regnskabspraksis er kapitalinteresser i Core German Residential II Kommanditaktieselskab værdiansat til dagsværdi. Dette betyder, at kursreguleringen af kapitalinteresser føres over resultatopgørelsen, uanset om en del af kursreguleringen kan henføres til egenkapitalbevægelser i dette selskab.

Den tyske skat af kommanditaktieselskabets ejendomsdrift i Tyskland afholdes af kommanditaktieselskabet, idet kommanditaktieselskabet er et selvstændigt skattesubjekt i Tyskland.

Core German Residential II nr. 3 A/S' kursværdi ultimo 2025

Én aktie i Core German Residential II nr. 3 A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 197.493 pr. nominelt DKK 25.000.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte.

Forventninger til 2026

Selskabets midler er alene investeret i Core German Residential II Kommanditaktieselskab, hvorfor der henvises til årsrapporten for Core German Residential II Kommanditaktieselskab.

Begivenheder efter balancedagen

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

BILAG IV

Model for periodisk offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn: Core German Residential II nr. 3 A/S (CVR-nr. 30 92 11 43)

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode): 2138005E9EGHUW2L6P84

Ved **"bæredygtig investering"** forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de virksomheder der investeres i, følger god ledelsespraksis.

Core Property

Ledelsesberetning

EU-klassificeringssystemet er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over **miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter**. I nævnte forordning er der ikke fastsat en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.

Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

☐ Ja	☒ Nej
☐ Det foretog **bæredygtige investeringer med et miljømål**:	☐ Det **fremmede miljømæssige/sociale (M/S) karakteristika**, og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på:
☐ i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet	☐ med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
☐ i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet	☐ med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
	☐ med et socialt mål
☐ Det foretog **bæredygtige investeringer med et socialt mål: %**	☒ Den fremmede M/S-karakteristika, men **foretog ikke nogen bæredygtige investeringer**

I hvilket omfang blev de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldt.

Core German Residential II Nr. 3 A/S fremmer via ejerskab af Core German Residential II Kommanditaktieselskab miljømæssige og sociale karakteristika ved at opføre og drive ejendomme i overensstemmelse med de principper, der fremgår af ESG-politikken, herunder ambitionen om at tilbyde boliger, der har et så lille ressourceforbrug som muligt, som bidrager til

o modvirkning af klimaændringer
o tilpasning til klimaændringer
o bæredygtig anvendelse af vand- og havressourcer
o forebyggelse og bekæmpelse af forurening

For så vidt angår ambitionen om at tilbyde boliger med så lille et CO2 aftryk som muligt, rapporterer forvalter og Core German Residential II Kommanditaktieselskab CO2 data i REALESG.

Core Property

Ledelsesberetning

- **Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?**

> **Bæredygtighedsindikatorer** måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opnås.

For at leve op til ambitionen om at reducere CO_2-forbrug og -udledning og skabe øget gennemsigtighed, har fondens forvalter, Core Property P/S, valgt at offentliggøre CO_2-forbruget for samtlige forvaltede fonde og ejendomme på sin hjemmeside.

For Core German Residential II Kommanditaktieselskab var CO2-intensiteten i 2025 35,08 kg CO2e/m2.

For ejendomme i Core German Residential II Kommanditaktieselskab er 2030-ambitionen en reduktion i CO2e/m2 på min. 10%.

- **…og sammenlignet med tidligere perioder?**

Sammenholdes CO2 intensiteten på 35,08 kg CO2e/m2 i 2025 mod 35,08 kg CO2e/m2 i 2024, er der sket en ændring på 0,00 %.

Emissionstallene for 2025 og 2024 er identiske. Det skyldes, at tallene fremgår ved beregning på baggrund af ejendommenes bestående energimærker, og det er kun udledninger for varme, der indgår i beregningerne, da det endnu ikke har været muligt at indhente data for el. I Tyskland har det ikke været kutyme at have individuelle målere i boliger, og justering af energimærker f.eks. i forbindelse med forbedringer en tidskrævende og bekostelig affære. Vi afventer derfor opsætning af individuelle målere til aflæsning forbrugstal i samtlige fondens ejendomme i de kommende år, hvorefter det vil være muligt at oplyse faktiske forbrugstal.

- **Hvad var målene for de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, og hvordan bidrog de bæredygtige investeringer til sådanne mål?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvordan skadede de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, ikke i væsentlig grad nogen af de miljømæssige eller sociale bæredygtige investeringsmål?**

> **De vigtigste negative indvirkninger** er investeringsbeslutningernes betydeligste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer i forbindelse med miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål, respekt for menneskerettighederne, bekæmpelse af korruption og bekæmpelse af bestikkelse.

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Hvordan blev der taget hensyn til indikatorer for negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Var de bæredygtige investeringer i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder? Nærmere oplysninger:

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Core Property

Ledelsesberetning

EU-klassificeringssystemet fastsætter et princip om ikke at gøre væsentlig skade, hvorved investeringer, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ikke i væsentlig grad bør skade målene i EU's klassificeringssystem, og der er specifikke EU-kriterier

Princippet om ikke at gøre væsentlig skade gælder kun for de investeringer, der ligger til grund for det finansielle produkt, og som tager højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. De investeringer, der ligger til grund for den tilbageværende andel af dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Andre bæredygtige investeringer må heller ikke i væsentlig grad skade miljømæssige eller sociale mål

Hvordan tog dette finansielle produkt hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

Der henvises til erklæring om investeringsbeslutningers vigtigste negative indvirkning på bæredygtighedsfaktorer

Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

Listen omfatter de investeringer, der **udgjorde den største andel af det finansielle produkts investeringer** i referenceperioden:

Core German Residential II Nr. 3 A/S er udelukkende investeret i Core German Residential II Kommanditaktieselskab.

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Core German Residential II Kommanditaktieselskab	Ejendomme - primært til boligudlejning	100%	Tyskland

Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

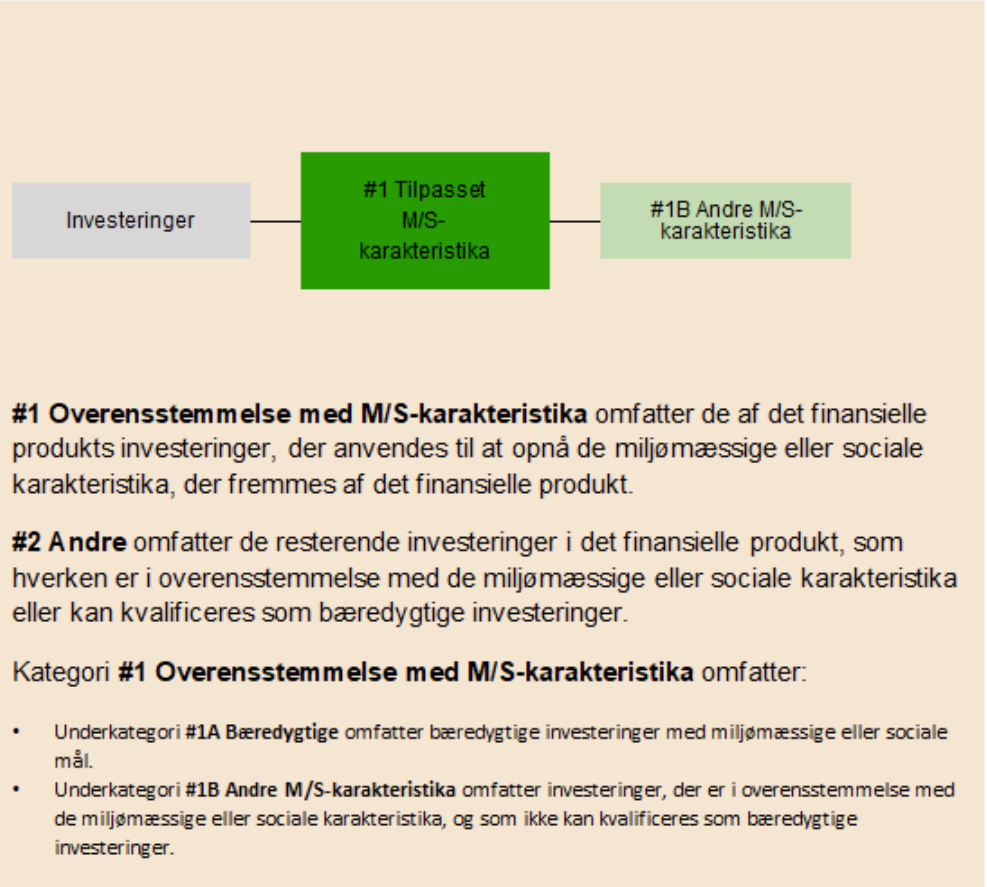
- **Hvad var aktivallokeringen?**

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

Investeringen er foretaget i ovennævnte ejendomme og i overensstemmelse med fremme af M/S karakteristika.

Core Property

Ledelsesberetning



- **Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?**

Aktiviteter, der er i overensstemmesle med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:
- **omsætning** afspejler den "grønne" karakter af de investeringsmodtagende virksomheder i dag.
- **kapitaludgifter** (CapEx) viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, der er relevante for en omstilling til en grøn økonomi.
- **driftsudgifter** (OpEx) afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.

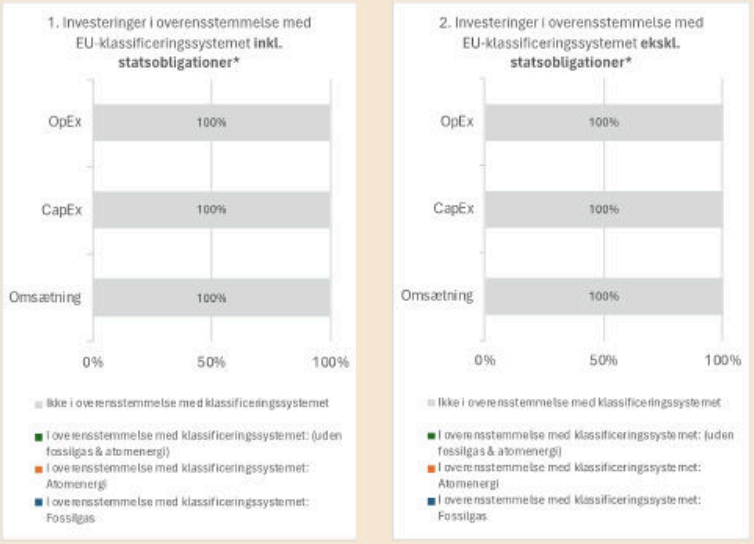
I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Core Property

Ledelsesberetning

Diagrammerne nedenfor viser med grønt procentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at bestemme overensstemmelsen med klassificeringssystemet for statsobligationer*, viser det første diagram overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forhold til alle det finansielle produkts investeringer, inkl. statsobligationer, mens det andet diagram kun viser overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forbindelse med det finansielle produkts investeringer, ekskl. Statsobligationer.



* Med henblik på disse diagrammer omfatter "statsobligationer" alle statsengagementer

- **Hvad var andelen af investeringer i omstillingsaktiviteter og mulighedsskabende aktiviteter?**

Mulighedsskabende aktiviteter gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

Omstillingsaktiviteter er aktiviteter, for hvilke der endnu ikke findes kulstoffattige alternativer, og som bl.a. har drivhusgasemissionsniveauer, der svarer til de bedste resultater.

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvordan var procentdelen af investeringer, der var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, sammenlignet med foregående referenceperioder?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvad var andelen af bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke var i overensstemmelse med EU-klassificeringessystemet?**

Core Property

Ledelsesberetning

Er bæredygtige investeringer med et miljømål, der **ikke tager hensyn til kriterierne** for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.

N/A

- **Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringr?**

  N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var formålet med dem, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?**

  Produktet har ingen investeringer medtaget under 'Andre'

Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige og/eller sociale krakteristika i referenceperioden?

Bestående ejendomme bliver løbende energioptimeret og der er fokus på udvikling og brug af fællesarealer (legepladser, grønne områder) for at understøtte biodiversitet og fremme sociale fællesskaber.

Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

Referencebenchmarks er indekser til måling af, om det finansielle produkt opnår de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer.

N/A

- **Hvordan adskiller referencebenchmarket sig fra et bredt markedsindeks?**

  N/A

- **Hvordan klarede dette finansielle produkt sig med hensyn til bæredygtighedsindikatorerne for at fastslå, om referencebenchmarket var i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer?**

  N/A

- **Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?**

  N/A

- **Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med det brede markedsindeks?**

  N/A

Core Property

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	2025	2024
Andre eksterne omkostninger		-44	-39
Bruttotab		**-44**	**-39**
Indtægter af kapitalinteresser		1.952	1.054
Finansielle omkostninger		-6	-6
Resultat før skat		**1.902**	**1.009**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**1.902**	**1.009**

Resultatdisponering

(TDKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.902	1.009
	1.902	**1.009**

Core Property

Balance 31. december

Aktiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Kapitalinteresser	2	49.762	47.810
Finansielle anlægsaktiver		**49.762**	**47.810**
Anlægsaktiver		**49.762**	**47.810**
Likvide beholdninger		**36**	**13**
Omsætningsaktiver		**36**	**13**
Aktiver		**49.798**	**47.823**

Core Property

Balance 31. december

Passiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		6.275	6.975
Overført resultat		43.295	40.697
Egenkapital		**49.570**	**47.672**
Anden gæld		228	151
Kortfristede gældsforpligtelser		**228**	**151**
Gældsforpligtelser		**228**	**151**
Passiver		**49.798**	**47.823**
Medarbejderforhold	1		
Nærtstående parter	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

Core Property

Egenkapitalopgørelse

(TDKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	6.975	40.697	47.672
Kapitalnedsættelse	-700	700	0
Salg af egne kapitalandele	0	-4	-4
Årets resultat	0	1.902	1.902
Egenkapital 31. december	**6.275**	**43.295**	**49.570**

Core Property

Noter til årsregnskabet

1. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. § 61, stk. 3, pkt. 5 og 6, skal der gives følgende oplysninger.

Den samlede lønsum for 2025 til ansatte, inkl. ledelse, hos forvalteren Core Property P/S udgør 31.044 TDKK, hvoraf 31.044 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn. Det gennemsnitlige antal ansatte i 2025 udgør 32 (omregnet til fuldtidsansatte).

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 9.892 TDKK, hvoraf 9.892 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn. Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede investeringsfonde udgør 1.599 TDKK, hvoraf 1.599 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos forvalteren fra nogen af de forvaltede investeringsfonde.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte, forvaltede investeringsfonde.

2. Kapitalinteresser

(TDKK)	2025	2024
Kostpris 1. januar	12.550	13.950
Afgang i årets løb	0	-1.400
Kostpris 31. december	12.550	12.550
Værdireguleringer 1. januar	35.260	38.022
Årets opskrivninger, netto	1.952	1.054
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	0	-3.816
Værdireguleringer 31. december	37.212	35.260
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**49.762**	**47.810**

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Core German Residential II Kommanditaktieselskab	København	TDKK 227.600	2,76%

Core Property

Noter til årsregnskabet

2. Kapitalinteresser (fortsat)

Dagsværdien af kapitalinteresser er opgjort som forholdsmæssig andel af Net Asset Value i Core German Residential II Kommanditaktieselskab. Selskabets aktivitet er investering i ejendomme, og Net Asset Value er opgjort på baggrund af dagsværdien af de underliggende aktiver og forpligtelser, hvor de væsentligste forudsætninger er følgende:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges baseret på en DCF-model. Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. Den væsentligste forudsætning anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien er en diskonteringsrente på 5,07 % i budgetperioden, som udgør 10 år.

- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

3. Nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter:
Core Property P/S.

Grundlag:
Fælles direktionsmedlemmer.

Transaktioner:
Der er betalt administrationshonorar på TDKK 2 til Core Property P/S.

I øvrigt har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

Core Property

Noter til årsregnskabet

4. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core German Residential II nr. 3 A/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

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.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder diverse gebyrer, administrationshonorar samt revision og regnskabsmæssig assistance.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Indtægter af kapitalinteresser i Core German Residential II Kommanditaktieselskab, der er anlægsaktiver, omfatter dagsværdireguleringer samt udbytte fra kapitalinteresser, som indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Core Property

Noter til årsregnskabet

4. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalinteresser German Residential II Kommanditaktieselskab indregnes som "kapitalinteresser" under finansielle anlægsaktiver. Kapitalinteresser måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalinteresser i Core German Residential II Kommanditaktieselskab fastsættes som den forholdsmæssige ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdi for selskabet er fastsat som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursreguleringen på prioritetsgæld efter hensyntagen til effekten på udskudt skat.

Finansielle gældsforpligtelser

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