
Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 30 53 69 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
11/4 2019

Per Yderholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17

Noter til årsregnskabet 18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om alternativ investeringsfonde mv.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2019

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Svend Erik Kristensen

Jesper Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 8. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 30 53 69 08
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Carsten Wiggers, formand
Pernille Backhausen
Anders Nørregård Larsen
Svend Erik Kristensen
Jesper Andreasen

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab

Core Bolig IV
Investoraktieselskab nr. 1,
København, Danmark
Nom. TDKK 128.750

**Konsoliderede
dattervirksomheder**

51,6%

Core Bolig IV Kommandiaktieselskab,
København, Danmark
Nom. TDKK 249.550

100%

Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS,
København, Danmark
Nom. TDKK 100

100%

Core IV Alle Haven ApS,
København, Danmark
Nom. TDKK 90

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2018 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	104.157	97.185	81.063	67.751
Resultat af ordinær primær drift	175.595	118.988	193.313	133.754
Resultat af finansielle poster	-24.263	-23.437	-17.773	-14.947
Årets resultat	130.576	82.703	150.951	105.020
Balance				
Balancesum	2.219.331	2.080.925	2.003.303	1.515.168
Egenkapital	873.781	771.045	756.570	621.982
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	37.930	32.373	31.214	37.419
- investeringsaktivitet	-25.812	-53.789	-294.124	-655.666
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-25.812	-58.182	-36.043	-655.666
- finansieringsaktivitet	-10.866	-11.848	290.635	463.111
Årets forskydning i likvider	1.252	-33.264	27.725	-155.136
Nøgletal i %				
Soliditetsgrad	39,4%	37,1%	37,8%	41,1%
Forrentning af egenkapital	15,9%	10,8%	21,9%	20,7%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,9%	3,0%	2,6%	2,8%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,8%	2,0%	1,8%	2,4%
Belåningsgrad ejendomme	55,7%	57,3%	59,9%	56,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	83.964	74.650	73.400	61.030
Net Asset Value pr. aktie i DKK	78.338	70.825	70.985	61.030

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld samt fradrag for hensættelse af performance fee, divideret med antal aktier.

Ved ændring af regnskabspraksis i 2016 er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Moderselskabet ejer 51,6% af Core Bolig IV Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn og Aarhus.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 104,2 mio., hvilket er 7,2% mere end i 2017. En del af stigningen i lejeindtægterne kan henføres til, at koncernen pr. 1. december 2017 overtog 19 rækkehuse og pr. 1. august 2018 overtog yderligere 8 rækkehuse. Lejeindtægterne er reelt steget med 3,3% for de øvrige ejendomme.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 63,5 mio., hvilket imidlertid er DKK 3 mio. mindre end budgetteret. Afvigelsen kan henføres til højere driftsomkostninger i form af øgede vedligeholdelsesomkostninger, ekstraordinær bidrag til en ejerforening samt øgede hensættelser til imødegåelse af tab på lejetilgodehavende.

Der er en positiv værdiregulering på 5,4% af koncernens ejendomme i 2018, svarende til i alt DKK 112,1 mio. (2017: DKK 56,7 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.204 mio. pr. 31. december 2018.

Årets resultat blev DKK 130,6 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 15,9% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 50,2%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Egenkapital og Net Asset value

Efter ledelsens vurdering, skal der ved fastsættelse af moderselskabets Net Asset Value pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier.

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangsfee) på 5% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property Management P/S. Dette sker uanset, at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet, imidlertid er det ledelsens vurdering, at forpligtelsen efter de seneste værdistigninger på ejendommene er så væsentlig, at der bør tages højde herfor ved fastsættelse af Net Asset Value. Den vejledende aktiekurs er som følge af denne indregning derfor påvirket negativt med netto DKK 1.617 pr. aktie efter skat. Opgjort pr. 31. december 2017 ville påvirkningen have været DKK 1.179 pr. aktie.

Moderselskabets Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	<u>I alt</u> TDKK	<u>Pr. aktie</u> DKK
Egenkapital pr. 31. december	432.415	83.964
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-25.448	-4.941
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-10.677	-2.073
Skatteeffekt	<u>7.150</u>	<u>1.388</u>
Net Asset Value 31. december 2018	<u>403.441</u>	<u>78.338</u>

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Priserne på ejerboligmarkedet har i de større byer i 2018 været stagnerende som følge af, at der har været et stort udbud af nye ejerlejligheder, og at der er sket opstramninger af lånevilkår hos kreditgivere.

Priserne på danske boligudlejningsejendomme i København samt i flertallet af de større provinsbyer har imidlertid fortsat været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen, især i København, har været drevet af udenlandske investorer, der ser boligudlejningsejendomme i de største danske byer som en meget sikker investeringskategori. Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi samt de fortsat lave renter.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2018 netto på TDKK 400. Der er hensat TDKK 447 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

I ejendommene Lavendelhaven I og II er der igen i 2018 en række lejere, som har valgt at få deres køkken renoveret mod stigning i lejen. På tilsvarende vis er der sket udskiftninger af køkkener i Rævehøjparken.

Ledelsesberetning

På ejendommen Lyngbyvej 32 er der sket moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger og genudlejninger.

På ejendommen Rosenfeldtvej i Vallensbæk er der lavet et solcelleanlæg, hvor strømmen skal bruges på fællesarealer og elevatorer.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 26,9 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 6,7 mio.

Koncernen har i 2018 oplevet en stigning i tabene på lejetilgodehavender, som udgør 1% af indtægterne. Samlet udgør tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne DKK 1,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 13,8 mio., hvoraf DKK 12,7 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,0 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 399.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 37% af lånene er optaget som F10-lån med en refinansieringstidspunkt om 6 til 9 år. Resten af lånene skal refinansieres inden for de kommende 5 år.

I 2018 er 2%-obligationslån for 146 mio. blevet konverteret til F10-lån med henblik på at reducere renteomkostningerne.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 24,3 mio. i 2018.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,8% på realkreditlånene.

Ledelsesberetning

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 44,4 mio. mod DKK 39,0 mio. i 2017.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2018 andrager DKK 12,2 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Nybolig Erhverv København A/S.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 9.

Forventninger til 2019

Fokus i 2019 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Modernisering af lejlighederne på Lyngbyvej 32 og udskiftningerne af køkkener i Lavendelhaven I og II samt Rævehøjparken fortsætter, ligesom der fortsat vil ske udskiftning af hårde hvidevarer og moderniseringer af ledige lejligheder i øvrige.

Ledelsen ser positivt på 2019, og forventer for koncernen et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 43 mio., svarende til 4,7% af egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte på 23,7 mio., svarende til 4.600 DKK pr. aktie fra moderselskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 9.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Nettoomsætning		104.157	97.185	0	0
Driftsomkostninger		-26.863	-21.807	0	0
Administrationsomkostninger		-13.843	-13.126	-132	-145
Bruttoresultat før værdireguleringer		63.451	62.252	-132	-145
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	112.144	56.736	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		175.595	118.988	-132	-145
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	74.322	47.205
Finansielle indtægter	5	3	27	0	0
Finansielle omkostninger	6	-24.266	-23.464	-14	-25
Resultat før skat		151.332	95.551	74.176	47.035
Skat af årets resultat	7	-20.756	-12.848	-13.334	-8.666
Årets resultat		130.576	82.703	60.842	38.369

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	23.690	12.875	23.690	12.875
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	58.357	8.580
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	69.734	44.334	0	0
Overført resultat	37.152	25.494	-21.205	16.914
	130.576	82.703	60.842	38.369

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme	9	2.203.900	2.056.500	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	10	0	9.444	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.203.900	2.065.944	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	470.412	412.055
Finansielle anlægsaktiver		0	0	470.412	412.055
Anlægsaktiver		2.203.900	2.065.944	470.412	412.055
Tilgodehavender fra udlejning		401	1.148	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	45	0
Andre tilgodehavender		2.006	2.000	0	0
Selskabsskat		374	0	596	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	1.945
Periodeafgrænsningsposter	12	450	885	0	0
Tilgodehavender		3.231	4.033	641	1.945
Likvide beholdninger		12.200	10.948	279	384
Omsætningsaktiver		15.431	14.981	920	2.329
Aktiver		2.219.331	2.080.925	471.332	414.384

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Kommanditaktiekapital		128.750	128.750	128.750	128.750
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	210.265	151.908
Overført resultat		279.975	242.822	69.710	90.914
Foreslået udbytte for regnskabsåret		23.690	12.875	23.690	12.875
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		432.415	384.447	432.415	384.447
Minoritetsinteresser		441.366	386.598	0	0
Egenkapital	13	873.781	771.045	432.415	384.447
Hensættelse til udskudt skat	14	74.780	58.207	38.866	28.006
Hensatte forpligtelser		74.780	58.207	38.866	28.006
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.220.312	1.172.378	0	0
Deposita		38.045	34.967	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.258.457	1.207.445	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	15	6.858	6.773	0	0
Kreditinstitutter		0	30.071	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		647	1.409	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.336	1.077	38	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	2	0
Selskabsskat		0	1.904	0	1.904
Anden gæld		2.472	2.994	11	14
Kortfristede gældsforpligtelser		12.313	44.228	51	1.931
Gældsforpligtelser		1.270.770	1.251.673	51	1.931
Passiver		2.219.331	2.080.925	471.332	414.384
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Administrationsvederlag til forvalter	3				
Resultatdisponering	8				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	19				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit-	Reserve for net-	Overført	Foreslået ud-	Egenkapital	Minoritets-	I alt
	aktiekapital	toopskrivning		bytte for regn-			
	TDKK	efter den indre	TDKK	skabsåret	TDKK	TDKK	TDKK
		værdis metode					
Egenkapital 1. januar	128.750	0	242.823	12.875	384.448	386.598	771.046
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-12.875	-12.875	-14.966	-27.841
Årets resultat	0	0	37.152	23.690	60.842	69.734	130.576
Egenkapital 31. december	128.750	0	279.975	23.690	432.415	441.366	873.781

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	128.750	151.908	90.915	12.875	384.448	0	384.448
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-12.875	-12.875	0	-12.875
Årets resultat	0	58.357	-21.205	23.690	60.842	0	60.842
Egenkapital 31. december	128.750	210.265	69.710	23.690	432.415	0	432.415

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 TDKK	2017 TDKK
Årets resultat		130.576	82.703
Reguleringer	17	-67.125	-20.451
Ændring i driftskapital	18	4.229	186
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		67.680	62.438
Renteindbetalinger og lignende		3	27
Renteudbetalinger og lignende		-23.291	-23.437
Pengestrømme fra ordinær drift		44.392	39.028
Betalt selskabsskat		-6.462	-6.655
Pengestrømme fra driftsaktivitet		37.930	32.373
Køb af materielle anlægsaktiver		-25.812	-58.182
Salg af materielle anlægsaktiver		0	4.393
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-25.812	-53.789
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-6.748	-12.894
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-30.071	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		53.794	39.203
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	30.071
Minoritetsinteresser		-14.966	-36.298
Betalt udbytte		-12.875	-31.930
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-10.866	-11.848
Ændring i likvider		1.252	-33.264
Likvider 1. januar		10.948	44.212
Likvider 31. december		12.200	10.948
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		12.200	10.948
Likvider 31. december		12.200	10.948

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	399	395	0	0
Lønninger er bogført under følgende poster: Administrationsomkostninger	399	395	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	399	395	0	0
	399	395	0	0
3 Administrationsvederlag til forvalter				
Administrationshonorar Core Property Management P/S	12.665	12.034	0	0
	12.665	12.034	0	0
4 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	112.144	55.757	0	0
Salg af ejendomme	0	979	0	0
	112.144	56.736	0	0
5 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	3	27	0	0
	3	27	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
6 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	24.266	23.464	14	25
	24.266	23.464	14	25
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	4.184	5.389	2.474	3.659
Årets udskudte skat	16.572	7.459	10.860	5.007
	20.756	12.848	13.334	8.666
8 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	23.690	12.875	23.690	12.875
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	58.357	8.580
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	69.734	44.334	0	0
Overført resultat	37.152	25.494	-21.205	16.914
	130.576	82.703	60.842	38.369

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.754.740
Tilgang i årets løb	25.813
Overførsler i årets løb	9.444
Kostpris 31. december	<u>1.789.997</u>
Værdireguleringer 1. januar	301.760
Årets værdireguleringer	112.143
Værdireguleringer 31. december	<u>413.903</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.203.900</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	Koncern	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,21%	4,39%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,71%	5,89%
Inflation	1,5%	1,5%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastskrav i intervallet 4,00% - 5,10%. Det vægtede afkastskrav kan opgøres til 4,21%.

Ændringer i skøn over afkastskravet for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,71	4,21	4,71
Dagsværdi	2.500.687	2.203.900	1.970.086
Ændring i dagsværdi	296.787	0	-233.814

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. januar	9.444
Overførsler i årets løb	-9.444
Kostpris 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	260.147	260.147
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	<u>260.147</u>	<u>260.147</u>
Værdireguleringer 1. januar	151.908	143.328
Årets resultat	74.322	47.205
Udbytte til moderselskabet	<u>-15.965</u>	<u>-38.625</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>210.265</u>	<u>151.908</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>470.412</u>	<u>412.055</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	København	TDKK 249.550	51,59%

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene.

13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 5.150 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital 1. januar	128.750	128.750	128.750	128.750	500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	128.250
Kommanditaktiekapital 31. december	<u>128.750</u>	<u>128.750</u>	<u>128.750</u>	<u>128.750</u>	<u>128.750</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
14 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	58.208	50.748	28.006	22.999
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	16.572	7.459	10.860	5.007
Hensættelse til udskudt skat 31. december	74.780	58.207	38.866	28.006
Materielle anlægsaktiver	74.898	58.269	38.866	28.006
Øvrige poster	-118	-62	0	0
	74.780	58.207	38.866	28.006

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

15 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	100	100	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.192.314	1.144.645	0	0
Mellem 1 og 5 år	27.998	27.733	0	0
Langfristet del	1.220.312	1.172.378	0	0
Inden for 1 år	6.858	6.773	0	0
	1.227.170	1.179.151	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	38.045	34.967	0	0
Langfristet del	38.045	34.967	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	38.045	34.967	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2018	2017	2018	2017
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.203.900	2.056.500	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS' gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2018 udgør DKK 207 mio.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk men subsidært og begrænset for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 0. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Koncernen har indgået en kontrakt med Core Property Management om administration af koncernens ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performancefee på 5% til Core Property Management (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3	-27
Finansielle omkostninger	24.266	23.464
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-112.144	-56.736
Skat af årets resultat	20.756	12.848
	-67.125	-20.451
18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	1.176	-234
Ændring i leverandører m.v.	3.053	420
	4.229	186

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1 for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostnin-

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden).

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision o.lign.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med Core bolig IV Alle Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København A/S.

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

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andetsteds i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Netto finansielle omkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Prioritetsgæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$