
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1

Skoubogade 1, 2., 1158 København

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 53 69 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6/4 2016

Per Yderholm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2016

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Bjarne Thorup

Jesper Andreasen

Anders Nørregård

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 9. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Peder Sehested Lund
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1 Skoubogade 1, 2. 1158 København Telefon: 33 18 84 40 E-mail: Info@coreproperty.dk Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 30 53 69 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. maj 2014 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Carsten Wiggers, formand Bjarne Thorup Jesper Andreasen Anders Nørregård
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Børge Nielsen Hassersvej 174 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Storegade 18 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer 51,6% af Core Bolig IV Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 47.786, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 314.303.

Selskabet har, som godkendt på den ordinære generalforsamling i 2015, tegnet de restende 25% af kapitalen i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab.

Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1's kursværdi ultimo 2015

Én aktie i Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1 kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi på DKK 61.025 pr. nominelt DKK 25.000, svarende til kurs 244,1.

Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management A/S

Selskabet har i 2015 ikke betalt administrationshonorar til forvalteren Core Property Management A/S.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	61.428	8.295
Andre eksterne omkostninger		-162	-38
Bruttoresultat		61.266	8.257
Andre finansielle indtægter	2	429	51
Andre finansielle omkostninger		-122	-20
Resultat før skat		61.573	8.288
Skat af årets resultat	3	-13.787	-1.871
Årets resultat		47.786	6.417

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.695	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	59.496	8.295
Overført resultat	-18.405	-1.878
	47.786	6.417

Balance 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Aktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	327.925	203.418
Finansielle anlægsaktiver		327.925	203.418
Anlægsaktiver		327.925	203.418
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.751
Tilgodehavender		0	11.751
Likvide beholdninger		1.747	53.259
Omsætningsaktiver		1.747	65.010
Aktiver		329.672	268.428
Passiver			
Selskabskapital		128.750	128.750
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		67.779	8.283
Overført resultat		111.079	129.484
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.695	0
Egenkapital	5	314.303	266.517
Hensættelse til udskudt skat		11.838	1.446
Hensatte forpligtelser		11.838	1.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14	22
Selskabsskat		3.396	425
Anden gæld		121	18
Kortfristede gældsforpligtelser		3.531	465
Gældsforpligtelser		3.531	465
Passiver		329.672	268.428

Noter til årsregnskabet

	2015 TDKK	2014 TDKK
1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	61.428	8.295
	61.428	8.295
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	429	51
	429	51
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.396	425
Årets udskudte skat	10.391	1.446
	13.787	1.871
4 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	195.135	0
Tilgang i årets løb	65.011	195.135
Kostpris 31. december	260.146	195.135
Værdireguleringer 1. januar	8.283	0
Årets resultat	61.428	8.295
Udbytte til moderselskabet	-1.932	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-12
Værdireguleringer 31. december	67.779	8.283
Regnskabsmæssig værdi 31. december	327.925	203.418

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	København	TDKK 186.825	51,6%

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	128.750	8.283	129.484	0	266.517
Årets resultat	0	59.496	-18.405	6.695	47.786
Egenkapital 31. december	128.750	67.779	111.079	6.695	314.303

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014
	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	128.750	500
Kapitalforhøjelse	0	128.250
Kapitalnedsættelse	0	0
Selskabskapital 31. december	128.750	128.750

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Balancen

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 dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

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

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.

Regnskabspraksis

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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