
Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

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

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 30 53 69 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /4 2018

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2018

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Anders Nørregård Larsen

Bjarne Thorup

Jesper Andreasen

Pernille Backhausen

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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017, 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.

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 udar-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bejde 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.
- 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 med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, 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 7. marts 2018

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
Komplementar	Core Bolig IV Komplementarselskabet ApS
Bestyrelse	Carsten Wiggers, formand Anders Nørregård Larsen Bjarne Thorup Jesper Andreasen Pernille Backhausen
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 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	97.185	81.063	67.751
Resultat af ordinær primær drift	118.988	193.313	133.754
Resultat af finansielle poster	-23.437	-17.773	-14.947
Årets resultat	82.703	150.951	105.020
Balance			
Balancesum	2.080.924	2.003.303	1.515.168
Egenkapital	771.045	756.570	621.982
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	32.373	31.214	37.419
- investeringsaktivitet	-53.789	-294.124	-655.666
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-58.182	-36.043	-655.666
- finansieringsaktivitet	-11.848	290.635	463.111
Årets forskydning i likvider	-33.264	27.725	-155.136
Nøgletal i %			
Overskudsgrad	122,4%	238,5%	197,4%
Afkastningsgrad	5,7%	9,6%	8,8%
Soliditetsgrad	37,1%	37,8%	41,1%
Forrentning af egenkapital	10,8%	21,9%	20,7%
Belåningsgrad ejendomme	58,5%	60,0%	56,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	74.650	73.400	61.030
Net Asset Value pr. aktie i DKK	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 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 2017 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 97,2 mio.

Koncernen har overtaget 19 rækkehuse pr. 1. december 2017. De øvrige ejendomme har været ejet i hele året. I 2016 blev 110 lejligheder i Valby overtaget pr. 1. november 2016, hvorfor stigningen i lejeindtægterne i forhold til 2016 primært kan tilskrives disse overtagne lejligheder.

Der er positiv værdireguleringer på 2,8% af koncernens ejendomme i 2017, svarende til i alt DKK 56,8 mio. (2016: DKK 142,3 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.056,5 mio. pr. 31. december 2017.

Årets resultat blev DKK 82,7 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen på 10,8%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Egenkapital og Net Asset value

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

Som følge af rentefald i 2017 er det urealiserede kurstab på koncernens prioritetsgæld øget fra DKK 30,1 mio. pr. 31. december 2016 til DKK 47,0 pr. 31. december 2017. Årets urealiseret kurstab udgør DKK 16,9 mio., svarende til DKK 1.684 pr. aktie, hvilket har påvirket afkastet negativt med 2,2%.

Dette kurstab er opstået som følge af, at renten er lagt fast i en periode på 2 - 8 år. Kurstabet vil alt andet lige løbende blive reduceret i takt med at vi nærmere os næste rentefikseringsstidspunkt.

Net Asset Value kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

	<u>I alt</u> TDKK	<u>Pr. aktie</u> DKK
Egenkapital 31. december 2017	384.447	74.650
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld i datter selskaber efter hensyntagen til udskudt skat (ejerandel)	-19.700	-3.825
Net Asset Value 31. december 2017	<u>364.747</u>	<u>70.825</u>

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Priserne på danske boligudlejningsejendomme i København og Aarhus har været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen har været drevet af udenlandske investorer, der ønsker at købe danske boligejendomme. Udviklingen er også understøttet af en forsat god udvikling i dansk økonomi samt de lave renter.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2017 TDKK 1.148. Der er hensat TDKK 344 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 Lavendelhaven II er der lavet et standardkøkken, som alle lejere tilbydes, mod en stigning i lejen. På tilsvarende vis er der sket udskiftninger af køkkener i Rævehøjparken.

På ejendommen Lyngbyvej 32 er der sket modernisering af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger og genudlejninger. Derudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

Ledelsesberetning

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 21,8 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 5,3 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 13,1 mio., hvoraf DKK 12,0 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvis 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 1,1 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, rådgivning og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 395.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, som primært er optaget med fast rente i 2 - 8 år. Den vægtede gennemsnitlige rente inkl. bidrag udgør 1,9% med et vægtet renteudløb om 7,6 år. De samlede renteudgifter på realkreditlån udgjorde DKK 22,9 mio. i 2017.

Salg af ejerlejligheder

Der er i 2017 solgt 2 ejerlejligheder på Lyngbyvej 32.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra selskabets driftsaktiviteter var positiv med DKK 32,4 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2017 andrager DKK 10,9 mio.

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med sidste år er gennemført af Nybolig Erhverv.

Forventninger til 2018

Fokus i 2018 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendomme.

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

Ledelsen ser positivt på 2018, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer, i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab, i niveaueu 42-46 mio.

Ledelsesberetning

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 12,9 mio., svarende til 2.500 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 1.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Nettoomsætning		97.185	81.063	0	0
Driftsomkostninger		-21.807	-19.262	0	0
Administrationsomkostninger		-13.126	-10.830	-145	-118
Bruttoresultat før værdireguleringer		62.252	50.971	-145	-118
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	56.736	142.342	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		118.988	193.313	-145	-118
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	47.205	85.848
Finansielle indtægter	5	27	2	0	0
Finansielle omkostninger	6	-23.464	-17.775	-25	-100
Resultat før skat		95.551	175.540	47.035	85.630
Skat af årets resultat	7	-12.848	-24.589	-8.666	-15.230
Årets resultat		82.703	150.951	38.369	70.400

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.875	31.930	12.875	31.930
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	8.580	75.548
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	44.334	80.547	0	0
Overført resultat	25.494	38.474	16.914	-37.078
	82.703	150.951	38.369	70.400

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Investeringsejendomme	9	2.056.500	1.923.500	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	9.444	31.793	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.065.944	1.955.293	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	412.055	403.475
Finansielle anlægsaktiver		0	0	412.055	403.475
Anlægsaktiver		2.065.944	1.955.293	412.055	403.475
Tilgodehavender fra udlejning		1.148	162	0	0
Andre tilgodehavender		2.000	3.268	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.944	0
Periodeafgrænsningsposter	11	884	368	0	0
Tilgodehavender		4.032	3.798	1.944	0
Likvide beholdninger		10.948	44.212	384	487
Omsætningsaktiver		14.980	48.010	2.328	487
Aktiver		2.080.924	2.003.303	414.383	403.962

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Kommanditaktiekapital		128.750	128.750	128.750	128.750
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	151.908	143.328
Overført resultat		242.822	217.328	90.914	74.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		12.875	31.930	12.875	31.930
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		384.447	378.008	384.447	378.008
Minoritetsinteresser		386.598	378.562	0	0
Egenkapital	12	771.045	756.570	384.447	378.008
Hensættelse til udskudt skat	13	58.207	50.748	28.006	22.999
Hensatte forpligtelser		58.207	50.748	28.006	22.999
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.172.378	1.139.948	0	0
Deposita		34.967	33.466	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.207.445	1.173.514	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2017	2016	2017	2016
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	14	6.773	12.893	0	0
Kreditinstitutter		30.071	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.409	1.206	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.078	1.919	14	0
Selskabsskat		1.903	3.071	1.903	2.857
Anden gæld		2.993	3.382	13	98
Kortfristede gældsforpligtelser		44.227	22.471	1.930	2.955
Gældsforpligtelser		1.251.672	1.195.985	1.930	2.955
Passiver		2.080.924	2.003.303	414.383	403.962
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1				
Administrationsvederlag til forvalter	4				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Anvendt regnskabspraksis	19				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	128.750	0	217.328	31.930	378.008	378.562	756.570
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-31.930	-31.930	-36.298	-68.228
Årets resultat	0	0	25.494	12.875	38.369	44.334	82.703
Egenkapital 31. december	128.750	0	242.822	12.875	384.447	386.598	771.045

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	128.750	143.328	74.000	31.930	378.008	0	378.008
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-31.930	-31.930	0	-31.930
Årets resultat	0	8.580	16.914	12.875	38.369	0	38.369
Egenkapital 31. december	128.750	151.908	90.914	12.875	384.447	0	384.447

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 TDKK	2016 TDKK
Årets resultat		82.703	150.951
Reguleringer	18	-20.451	-99.979
Ændring i driftskapital	17	186	2.328
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		62.438	53.300
Renteindbetalinger og lignende		27	2
Renteudbetalinger og lignende		-23.437	-17.348
Pengestrømme fra ordinær drift		39.028	35.954
Betalt selskabsskat		-6.655	-4.740
Pengestrømme fra driftsaktivitet		32.373	31.214
Køb af materielle anlægsaktiver		-58.182	-36.043
Salg af materielle anlægsaktiver m.v.		4.393	11.074
Køb af virksomhed		0	-269.155
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-53.789	-294.124
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-12.894	-12.094
Optagelse af gæld til realinstitutter		39.203	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		30.071	319.088
Minoritetsinteresser		-36.298	-9.664
Betalt udbytte		-31.930	-6.695
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-11.848	290.635
Ændring i likvider		-33.264	27.725
Likvider 1. januar		44.212	16.487
Likvider 31. december		10.948	44.212
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		10.948	44.212
Likvider 31. december		10.948	44.212

Noter til årsregnskabet

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Koncernen har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Dagsværdien af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København A/S.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Der henvises til note 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	395	393	0	0
	395	393	0	0
Lønninger er omkostningsført under følgende poster:				
Driftsomkostninger	395	393	0	0
	395	393	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	395	393	0	0
3 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings-				
ejendomme	55.757	140.429	0	0
Salg af ejendomme	979	1.913	0	0
	56.736	142.342	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK	2016 TDKK
4 Administrationsvederlag til forvalter				
Administrationshonorar Core Property Management P/S	12.034	9.794	1	0
	12.034	9.794	1	0
5 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	27	2	0	0
	27	2	0	0
6 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	23.464	17.775	25	100
	23.464	17.775	25	100
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	5.389	4.283	3.659	4.069
Årets udskudte skat	7.459	20.306	5.007	11.161
	12.848	24.589	8.666	15.230

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. januar	31.793
Overførsler i årets løb	-22.349
Kostpris 31. december	<u>9.444</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.444</u>

9 Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	1.676.860
Tilgang i årets løb	58.159
Afgang i årets løb	-2.628
Overførsler i årets løb	<u>22.349</u>
Kostpris 31. december	<u>1.754.740</u>
Værdireguleringer 1. januar	246.640
Årets værdireguleringer	55.757
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>-637</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>301.760</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.056.500</u>

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11 år	10 -11 år
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	4,39%	4,5%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,89%	6,0%
Inflation	1,5%	1,5%
Udvikling i nettoleje	1,50% - 2,08%	1,3 - 9,6%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastskrav i intervallet 3,89% - 4,89%. Det vægtede afkastskrav kan opgøres til 4,39%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastskrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastskrav	3,9	4,4	4,9
Dagsværdi	2.320.531	2.056.500	1.846.414
Ændring i dagsværdi	264.031	0	-210.086

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	260.147	260.147
Kostpris 31. december	260.147	260.147
Værdireguleringer 1. januar	143.328	67.780
Årets resultat	47.205	85.848
Udbytte til moderselskabet	-38.625	-10.300
Værdireguleringer 31. december	151.908	143.328
Regnskabsmæssig værdi 31. december	412.055	403.475

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Core Bolig IV					
Kommanditaktieselskab København		TDKK 249.550	52%	798.665	91.495

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene samt forudbetalte låneomkostninger.

12 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital 1. januar	128.750	128.750	128.750	500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	128.250
Kommanditaktiekapital 31. december	128.750	128.750	128.750	128.750

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
13 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	50.748	11.838	22.999	11.838
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	7.459	20.306	5.007	11.161
Tilgang ved virksomhedskøb	0	18.604	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	58.207	50.748	28.006	22.999
Materielle anlægsaktiver	58.207	50.748	28.006	22.999
	58.207	50.748	28.006	22.999

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

Noter til årsregnskabet

14 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	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 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	1.144.645	1.043.141	0	0
Mellem 1 og 5 år	27.733	96.807	0	0
Langfristet del	1.172.378	1.139.948	0	0
Inden for 1 år	6.773	12.893	0	0
	1.179.151	1.152.841	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	34.967	33.466	0	0
Langfristet del	34.967	33.466	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	34.967	33.466	0	0

Noter til årsregnskabet

15	Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Morderselskab	
		2017	2016	2017	2016
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.056.500	1.923.500	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab har indgået aftale om køb af ejendomme for i alt ca. DKK 28 mio., hvoraf der er deponeret DKK 9,44 mio. i forudbetalinger.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk men subsidiært og begrænset for skat af koncernens sambe-skattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 1.904. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og rente-skat. 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

16 Nærtstående parter

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S

Fælles direktionsmedlem

17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender

-234

1.476

Ændring i leverandører m.v.

420

852

186

2.328

Koncern

2017

2016

TDKK

TDKK

18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter

-27

-2

Finansielle omkostninger

23.464

17.775

Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.

-56.736

-142.341

Skat af årets resultat

12.848

24.589

-20.451

-99.979

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1 for 2017 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 2017 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). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 31. december 2017 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 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.

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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Belåningsgrad ejendomme

$$\frac{\text{Prioritetsgæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$$