

---

# ***Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1***

Vesterbrogade 149, st., 1620 København V

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 30 53 69 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /4 2017

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 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

Noter, regnskabspraksis 25

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1.

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

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2017

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Carsten Wiggers  
formand

Jesper Andreasen

Anders Nørregård Larsen

Bjarne Thorup

# 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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel selskabet som koncernen 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 årsregnskabet og koncernregnskabet 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 selskabets og koncernens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet eller koncernen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Aalborg, den 8. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Peder Sehested Lund  
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1 Vesterbrogade 149, st. 1620 København V  Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr.: 30 53 69 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Komplementar</b>	Core Bolig IV Komplementarselskabet ApS
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Wiggers, formand Jesper Andreasen Anders Nørregård Larsen Bjarne Thorup
<b>Direktion</b>	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Børge Nielsen Hasserisvej 174 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Storegade 18 6200 Aabenraa

## Koncernoversigt

### Moderselskab

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

51,6%

### Konsoliderede dattervirksomheder

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

100%

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



# Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>Hovedtal</b>		
<b>Resultat</b>		
Nettoomsætning	81.063	67.751
Resultat af ordinær primær drift	193.310	133.754
Resultat af finansielle poster	-17.774	-14.947
Årets resultat	150.947	105.020
<b>Balance</b>		
Balancesum	2.003.292	1.515.168
Egenkapital	756.570	621.982
<b>Pengestrømme</b>		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	31.236	37.419
- investeringsaktivitet	-294.124	-655.666
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-37.464	-655.666
- finansieringsaktivitet	290.613	463.111
Årets forskydning i likvider	27.725	-155.136
<b>Nøgletal i %</b>		
Overskudsgrad	238,5%	197,4%
Afkastningsgrad	9,6%	8,8%
Soliditetsgrad	37,8%	41,1%
Forrentning af egenkapital	21,9%	16,9%
Belåningsgrad ejendomme	60,0%	56,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	73.400	61.030
Net Asset Value pr. aktie i DKK	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 er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til [ANFØR ÅRSTAL]. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

## **Ændring af regnskabspraksis**

Koncernen har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, hvorfor gælden vedrørende investeringsejendomme, som hidtil er blevet målt til dagsværdi, fremadrettet måles til amortiseret kostpris. Ved ændringen har koncernen anvendt en overgangsbestemmelse og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2016. Derfor er sammenligningstal ikke korrigeret.

## **Hovedaktivitet**

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

## **Udvikling i året**

### ***Generelt og årets resultat***

Koncernen overtog pr. 1 november 2016 Core IV Alle Haven ApS. Selskabet ejer en nyopført boligejendom med 110 lejligheder i Valby.

I juni 2016 er der indgået aftale om køb af 27 rækkehuse, "Bellarækkerne" ved Bellacenteret, som står færdigt i 2017. Der er deponeret DKK 31,8 mio. vedrørende dette køb. Rækkehusene overtages i 2 etaper, henholdsvis 1. december 2017 og 1. august 2018.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 81,1 mio. og er fortsat påvirket af, at ikke alle ejendomme har været ejet i hele året.

Der er en positiv værdiregulering på selskabets ejendomme i 2016. Dagsværdireguleringerne af ejendomme blev DKK 142,3 mio., således at den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.955,3 mio. pr. 31. december 2016.

Årets resultat blev DKK 150,9 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 21,9%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

### ***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, samt lave renter og stigende ejerlejlighedspriser. Udviklingen er også understøttet af en god udvikling i dansk økonomi.

### ***Tilgodehavender***

Lejetilgodehavender var ultimo 2016 TDKK 903. Der er hensat TDKK 742 til tab på debitorer. Der

## Ledelsesberetning

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 og badeværelsesmodul, som alle lejere tilbydes, mod en stigning i lejen.

På ejendommen Lyngbyvej 32 er facaderenovering i ejerforeningsregi afsluttet. Udgifterne refunderes af den tidligere ejer. I forbindelse med renoveringen er der tilkøbt franske altaner.

Derudover er der generelt i alle ejendomme aktiveret udskiftning af hårde hvidevarer.

### ***Drifts- og administrationsomkostninger***

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 19,2 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 3,9 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 10,9 mio., hvoraf DKK 9,8 mio. er administrationsfee til Core Property Management A/S, der beregnes kvartalsvis som 0,65% p.a. af den gennemsnitlige balance. De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,1 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, rådgivning og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 393.

### ***Finansielle poster***

Finansiering af selskabets ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, som er optaget med fast rente i 3 år, 5 år og 10 år. Renteudgifter på realkreditlån udgjorde DKK 17,8 mio.

### ***Salg af ejerlejligheder***

Der er i 2016 solgt 5 ejerlejligheder på Lyngbyvej 32. I slutningen af året blev frasalget indstillet, og lejemålene bliver nu renoveret efter § 5, stk. 2, hvorved der opnås en merleje på ca. TDKK 50 pr. lejlighed.

### ***Udvikling i likviditeten***

Likviditeten fra selskabets driftsaktiviteter var positiv med DKK 31,2 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2016 andrager DKK 44,2 mio.

### ***Vurdering af investeringsejendomme***

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

# Ledelsesberetning

## Egenkapital og Net Asset value

Som tidligere omtalt har koncernen ændret regnskabspraksis for indregning af prioritetsgæld, således at dette sker til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi. Efter ledelsens vurdering skal der ved fastsættelse af koncerens Net Asset Value pr. aktie fortsat tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier efter de principper, som har været anvendt tidligere år, uden hensyntagen til ændringerne til årsregnskabsloven. Net Asset Value kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

	<u>I alt</u> TDKK	<u>Pr. aktie</u> DKK
Egenkapital 31. december 2016	378.008	73.400
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld i datterselskaber efter hensyntagen til udskudt skat (ejerandel)	<u>-12.437</u>	<u>-2.415</u>
Net Asset Value 31. december 2016	<u>365.571</u>	<u>70.985</u>

## Forventninger til 2017

Fokus i 2017 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendomme.

Modernisering af lejlighederne på Lyngbyvej 32 fortsætter, og der skal i 2017 udskiftes vinduer på Peter Holms Vej 2-6.

Ledelsen ser positivt på 2017 og forventer et resultat før dagsværdireguleringer i niveauet DKK 44-46 mio.

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte på 31,9 mio., svarende til 6.200 DKK pr. aktie.

## Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>81.063</b>	<b>67.751</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Driftsomkostninger		-19.153	-17.243	0	0
Administrationsomkostninger		-10.941	-9.170	-118	-162
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>50.969</b>	<b>41.338</b>	<b>-118</b>	<b>-162</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	142.341	92.416	0	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>193.310</b>	<b>133.754</b>	<b>-118</b>	<b>-162</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	85.848	61.428
Finansielle indtægter	5	2	3	0	429
Finansielle omkostninger	6	-17.776	-14.950	-100	-122
<b>Resultat før skat</b>		<b>175.536</b>	<b>118.807</b>	<b>85.630</b>	<b>61.573</b>
Skat af årets resultat	7	-24.589	-13.787	-15.230	-13.787
<b>Årets resultat</b>		<b>150.947</b>	<b>105.020</b>	<b>70.400</b>	<b>47.786</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	31.930	6.695	31.930	6.695
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	75.548	59.496
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	80.547	57.234	0	0
Overført resultat	38.470	41.091	-37.078	-18.405
	<b>150.947</b>	<b>105.020</b>	<b>70.400</b>	<b>47.786</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme	9	1.923.500	1.494.100	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	31.793	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.955.293</b>	<b>1.494.100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	403.473	327.925
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>403.473</b>	<b>327.925</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.955.293</b>	<b>1.494.100</b>	<b>403.473</b>	<b>327.925</b>
Tilgodehavender fra udlejning		161	760	0	0
Andre tilgodehavender		3.621	1.560	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	5	2.261	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.787</b>	<b>4.581</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>44.212</b>	<b>16.487</b>	<b>487</b>	<b>1.747</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>47.999</b>	<b>21.068</b>	<b>487</b>	<b>1.747</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.003.292</b>	<b>1.515.168</b>	<b>403.960</b>	<b>329.672</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Kommanditaktiekapital		128.750	128.750	128.750	128.750
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	143.327	67.779
Overført resultat		217.328	178.858	74.001	111.079
Foreslået udbytte for regnskabsåret		31.930	6.695	31.930	6.695
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet</b>		<b>378.008</b>	<b>314.303</b>	<b>378.008</b>	<b>314.303</b>
Minoritetsinteresser		378.562	307.679	0	0
<b>Egenkapital</b>	12	<b>756.570</b>	<b>621.982</b>	<b>378.008</b>	<b>314.303</b>
Hensættelse til udskudt skat	13	50.748	11.838	22.999	11.838
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>50.748</b>	<b>11.838</b>	<b>22.999</b>	<b>11.838</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.139.948	840.595	0	0
Deposita og forudbetalt leje		33.466	26.229	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>1.173.514</b>	<b>866.924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	14	12.893	5.177	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.919	1.935	0	14
Selskabsskat		3.071	3.396	2.857	3.396
Anden gæld		3.377	2.923	96	121
Periodeafgrænsningsposter	15	1.200	993	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.460</b>	<b>14.424</b>	<b>2.953</b>	<b>3.531</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.195.974</b>	<b>881.348</b>	<b>2.953</b>	<b>3.531</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.003.292</b>	<b>1.515.168</b>	<b>403.960</b>	<b>329.672</b>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Administrationsvederlag til forvalter	3				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital		I alt
		indre værdis metode			ekskl. minori- tets- interesser	Minoritets- interesser	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	128.750	0	178.858	6.695	314.303	307.679	621.982
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-6.695	-6.695	-9.664	-16.359
Årets resultat	0	0	38.470	31.930	70.400	80.547	150.947
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>128.750</b>	<b>0</b>	<b>217.328</b>	<b>31.930</b>	<b>378.008</b>	<b>378.562</b>	<b>756.570</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	128.750	67.779	111.079	6.695	314.303	0	314.303
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-6.695	-6.695	0	-6.695
Årets resultat	0	75.548	-37.078	31.930	70.400	0	70.400
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>128.750</b>	<b>143.327</b>	<b>74.001</b>	<b>31.930</b>	<b>378.008</b>	<b>0</b>	<b>378.008</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2016 TDKK	2015 TDKK
Årets resultat		70.400	47.786
Reguleringer	17	-19.431	-6.448
Ændring i driftskapital	18	2.552	11.295
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>53.521</b>	<b>52.633</b>
Renteindbetalinger og lignende		2	3
Renteudbetalinger og lignende		-17.676	-14.793
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>35.847</b>	<b>37.843</b>
Betalt selskabsskat		-4.611	-424
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>31.236</b>	<b>37.419</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-37.464	-655.666
Salg af materielle anlægsaktiver		12.495	0
Køb af virksomhed		-269.155	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-294.124</b>	<b>-655.666</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-12.116	-4.266
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-459
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		319.088	412.750
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	-16.678
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	11.441
Minoritetsinteresser		-9.664	60.323
Betalt udbytte		-6.695	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>290.613</b>	<b>463.111</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>27.725</b>	<b>-155.136</b>
Likvider 1. januar		16.487	171.623
<b>Likvider 31. december</b>		<b>44.212</b>	<b>16.487</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		44.212	16.487
<b>Likvider 31. december</b>		<b>44.212</b>	<b>16.487</b>

# 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	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	140.429	82.670	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	9.746	0	0
Salg af ejendomme	1.912	0	0	0
	<b>142.341</b>	<b>92.416</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 3 Administrationsvederlag til forvalter

Administrationshonorar Core Property Management A/S	9.794	7.915	9.794	7.915
	<b>9.794</b>	<b>7.915</b>	<b>9.794</b>	<b>7.915</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>4 Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	393	349	0	0
	<b>393</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Lønninger er omkostningsført under følgende poster:				
Administrationsomkostninger	393	349	0	0
	<b>393</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Heraf udgør vederlag til bestyrelse</b>	<b>393</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	0	429
Andre finansielle indtægter	2	3	0	0
	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>429</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	17.776	14.950	100	122
	<b>17.776</b>	<b>14.950</b>	<b>100</b>	<b>122</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	4.283	3.396	4.069	3.396
Årets udskudte skat	20.306	10.391	11.161	10.391
	<b>24.589</b>	<b>13.787</b>	<b>15.230</b>	<b>13.787</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	<u>31.793</u>
Kostpris 31. december	<u>31.793</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>31.793</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.386.467
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	293.883
Tilgang i årets løb	4.251
Afgang i årets løb	-7.741
Kostpris 31. december	<u>1.676.860</u>
Værdireguleringer 1. januar	107.632
Årets værdireguleringer	140.429
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.421
Værdireguleringer 31. december	<u>246.640</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.923.500</u></b>

### 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:

	<b>Koncern</b>	
	2016	2015
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	10 -11 år	10 - 11 år
Forretningskrav	4,5%	4,8%
Udvikling i nettoleje	1,3 - 9,6%	2,0 - 2,0%
Udvikling i driftsomkostninger	1,5%	2%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,0%	6,8%
Inflation	1,5%	2%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat forretningskrav i intervallet 4,25% - 5,25%. Det gennemsnitlige forretningskrav kan opgøres til 4,5%.

## Noter til årsregnskabet

### 9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

Ændringer i gennemsnitligt forrentningskrav	-0,5 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Forrentningskrav	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	2.161.000	1.923.500	1.733.400
Ændring i dagsværdi	237.500	0	-190.100

### 10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	<b>Moderselskab</b>	
	2016 TDKK	2015 TDKK
Kostpris 1. januar	260.146	195.135
Tilgang i årets løb	0	65.011
Kostpris 31. december	260.146	260.146
Værdireguleringer 1. januar	67.779	8.283
Årets resultat	85.848	61.428
Udbytte til moderselskabet	-10.300	-1.932
Værdireguleringer 31. december	143.327	67.779
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>403.473</b>	<b>327.925</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	København	249.550.000	52%

# Noter til årsregnskabet

## 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:

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

## 13 Hensættelse til udskudt skat

Årets udvikling i udskudt skat er specificeret nedenfor, og den udskudte skat knytter sig til nedenstående regnskabsposter

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	11.838	1.446	11.838	1.446
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	20.306	10.392	11.161	10.392
Tilgang ved virksomhedskøb	18.604	0	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>50.748</b>	<b>11.838</b>	<b>22.999</b>	<b>11.838</b>
Materielle anlægsaktiver	50.748	11.838	22.999	11.838
	<b>50.748</b>	<b>11.838</b>	<b>22.999</b>	<b>11.838</b>

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	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
Efter 5 år	100	100	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	0	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	1.089.731	819.389	0	0
Mellem 1 og 5 år	50.217	21.206	0	0
Langfristet del	1.139.948	840.595	0	0
Inden for 1 år	12.893	5.177	0	0
	<b>1.152.841</b>	<b>845.772</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>				
Mellem 1 og 5 år	33.466	26.229	0	0
Langfristet del	33.466	26.229	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>33.466</b>	<b>26.229</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.923.500	1.494.100	0	0

### Eventualforpligtelser

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab har indgået aftale om køb af ejendomme for i alt ca. DKK 96 mio., hvoraf der er deponeret DKK 31,8 mio. i forudbetalinger.

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS' gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2016 udgør DKK 199 mio.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 3.071. 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	
	2016	2015
	TDKK	TDKK
<b>17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-2	-3
Finansielle omkostninger	17.776	14.950
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-142.341	-82.670
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-9.746
Skat af årets resultat	24.589	13.787
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	80.547	57.234
	<b>-19.431</b>	<b>-6.448</b>
<b>18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	854	9.970
Ændring i leverandører m.v.	1.698	1.325
	<b>2.552</b>	<b>11.295</b>

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i TDKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en positiv påvirkning af årets resultat med TDKK 30.142. Det har nedsat koncernens gældsforpligtelser med TDKK 30.142. Egenkapitalen er positivt påvirket med TDKK 30.142.

### 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.

# Noter, regnskabspraksis

## 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 omkostninger, 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

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.

### **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**

Datterselskabet Core Bolig IV Kommanditaktieselskab er skattemæssigt transparent, hvorfor skatten af årets resultat for koncernen ikke omfatter minoritetetsinteressernes andel af skat vedrørende Core Bolig IV Kommanditaktieselskab.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører moderselskabet og datterselskabet Core IV Alle Haven ApS, som begge er selvstændige skattesubjekter. Denne skat 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.

Moderselskabet er sambeskattet med datterselskabet Core IV Alle Haven ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

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

## Noter, regnskabspraksis

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 investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne

## **Noter, regnskabspraksis**

avancer eller tab.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført 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, regnskabspraksis

## 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.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

# 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 eksklusiv 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, regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
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	$\frac{\text{Prioritetsgæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$