
Core Bolig IV ***Investoraktieselskab nr. 2***

Skoubogade 1, 2., 1158 København

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 53 69 67

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

Per Yderholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 2.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2016

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Bjarne Thorup

Jesper Andreasen

Finn Kjærgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 2

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 9. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Peder Sehested Lund
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 2
Skoubogade 1, 2.
1158 København

Telefon: 33 18 84 40
E-mail: Info@coreproperty.dk
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 30 53 69 67
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 20. maj 2014
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Carsten Wiggers, formand
Bjarne Thorup
Jesper Andreasen
Finn Kjærgaard

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Advokat

Advokatfirmaet Børge Nielsen
Hasserisvej 174
9000 Aalborg

Pengeinstitut

Sydbank
Storegade 18
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer 8,9% af Core Bolig IV Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 8.199., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 54.072.

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

Core Bolig Investoraktieselskab nr. 2's kursværdi ultimo 2015

Én aktie i Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 2 kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi på DKK 60.900 pr. nominelt DKK 25.000, svarende til kurs 243,6.

Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management A/S

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele		10.623	1.528
Andre eksterne omkostninger		-112	-22
Bruttoresultat		10.511	1.506
Andre finansielle indtægter		75	14
Andre finansielle omkostninger		-21	-4
Resultat før skat		10.565	1.516
Skat af årets resultat	1	-2.366	-344
Årets resultat		8.199	1.172

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		977	0
Overført resultat		7.222	1.172
		8.199	1.172

Balance 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		56.543	35.072
Finansielle anlægsaktiver	2	56.543	35.072
Anlægsaktiver		56.543	35.072
Andre tilgodehavender		0	3.314
Tilgodehavender		0	3.314
Likvide beholdninger		179	7.857
Omsætningsaktiver		179	11.171
Aktiver		56.722	46.243
Passiver			
Selskabskapital		22.200	22.200
Overført resultat		30.895	23.673
Foreslået udbytte for regnskabsåret		977	0
Egenkapital	3	54.072	45.873
Hensættelse til udskudt skat		2.041	249
Hensatte forpligtelser		2.041	249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14	22
Selskabsskat		574	95
Anden gæld		21	4
Kortfristede gældsforpligtelser		609	121
Gældsforpligtelser		609	121
Passiver		56.722	46.243

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	574	95
Årets udskudte skat	<u>1.792</u>	<u>249</u>
	<u>2.366</u>	<u>344</u>
2 Finansielle anlægsaktiver		
		Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar		33.544
Tilgang i årets løb		<u>11.181</u>
Kostpris 31. december		<u>44.725</u>
Opskrivninger 1. januar		1.528
Årets opskrivninger		<u>10.290</u>
Opskrivninger 31. december		<u>11.818</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>56.543</u>

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter en ejerandel på 8,9% af Core Bolig IV Kommanditaktieselskab.

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	TDKK	resultat	året	TDKK
		TDKK	TDKK	
Egenkapital 1. januar	22.200	23.673	0	45.873
Årets resultat	0	7.222	977	8.199
Egenkapital 31. december	22.200	30.895	977	54.072

Selskabskapitalen består af 888 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014
	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	22.200	500
Kapitalforhøjelse	0	21.700
Kapitalnedsættelse	0	0
Selskabskapital 31. december	22.200	22.200

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 2 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab. Kapitalandelene måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandele i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab fastsættes som den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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