

---

# ***Core Bolig III Kommanditaktieselskab***

Vesterbrogade 149, st., 1620 København V

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 33 35 12 83

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/3 2017

Per Yderholm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 13

Noter til årsregnskabet 14

Noter, regnskabspraksis 19

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2017

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Peter Lindegaard  
formand

Peter Reedtz

Jan-Ole Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Core Bolig III Kommanditaktieselskab

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig III Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 24. februar 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 III Kommanditaktieselskab Vesterbrogade 149, st. 1620 København V  Telefon: 33188440 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr.: 33 35 12 83 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Peter Lindegaard, formand Peter Reedt Jan-Ole Hansen
<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>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

# Hoved- og nøgletal

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

	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>				
<b>Resultat</b>				
Nettoomsætning	30.313	30.749	30.914	18.008
Resultat før finansielle poster	132.574	90.247	25.449	49.597
Resultat af finansielle poster	-5.576	-9.330	-9.397	-5.315
Årets resultat	126.998	80.916	16.052	44.282
<b>Balance</b>				
Balancesum	782.888	687.397	642.582	605.770
Egenkapital	385.766	272.808	214.356	200.253
<b>Pengestrømme</b>				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	15.806	9.732	10.457	8.132
- investeringsaktivitet	11.102	15.034	2.094	-558.404
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-9.701	-1.552	-3.922	-558.404
- finansieringsaktivitet	-35.018	-31.737	-5.908	561.328
Årets forskydning i likvider	-8.110	-6.972	6.643	11.056
<b>Nøgletal i %</b>				
Overskudsgrad	437,4%	293,5%	82,3%	275,4%
Afkastningsgrad	16,9%	13,1%	4,0%	8,2%
Soliditetsgrad	49,3%	39,7%	33,4%	33,1%
Forrentning af egenkapital	38,6%	33,2%	7,7%	44,0%

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

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2013. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme i Danmark, primært med boliger.

## Udvikling i året

### Generelt og årets resultat

Årets resultat blev DKK 127,0 mio. kr., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 38,6%. Resultatet anses for yderst tilfredsstillende.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 30,3 mio. mod DKK 30,7 mio. i 2015. Faldet kan tilskrives frasalg af ejerlejligheder.

Der har i det forløbne år været dialog med Københavns Kommune om udformning af ny lokalplan for Applebys Plads. Den nye lokalplan blev endeligt vedtaget i februar 2016 og den muliggør et nybyggeri på 4.300 m<sup>2</sup>. Der er i 2016 indsendt en byggeansøgning og byggeriet forventes at stå færdigt i september 2018.

Der er en positiv værdiregulering på selskabets ejendomme i 2016 på samlet DKK 111,8 mio., svarende til en værdiopskrivning på 17,0%. Den samlede ejendomsportefølje inkl. værdi af byggeretter på Applebys Plads er værdiansat til DKK 769,4 mio. pr. 31. december 2016.

### Egenkapital og aktiekurs

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 DKK 385,8 mio. Net Asset Value kan på baggrund heraf beregnes til DKK 123.643 pr. aktie.

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 2.900 pr. aktie, svarende til i alt TDKK 9.048.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Udviklingen i det danske ejendomsmarked

Priserne på danske boligudlejningsejendomme i København og Aarhus har været fortsat 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.

## Ledelsesberetning

Salg af ejerlejligheder er fortsat i 2016. Der er solgt 5 lejligheder i 2016, samt overdraget 2, som var solgt pr. 31. december 2015.

### Udvikling i leje og tomgang

Der har ikke været tomgang i selskabets ejendomme udover tomgang ved salg af ejerlejligheder eller renovering.

### Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2016 TDKK 386. Der er ikke hensat til tab på debitorer.

### Gennemførte moderniseringer og vedligeholdelse

Der er i 2016 hovedsageligt gennemført lejlighedsmoderniseringer med henblik på salg eller med henblik på opgraderinger til gendulejning.

### Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 9,4 mio. (2015: DKK 7,5 mio.), hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 1,0 mio. (2015: DKK 1,6 mio.).

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 4,6 mio. (2015: DKK 4,4 mio.), hvoraf DKK 4,2 mio. (2015: DKK 3,8 mio.) er administrationsfee til Core Property Management A/S, der beregnes kvartalsvis som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance. De øvrige administrationsudgifter på DKK 0,4 mio. (2015: DKK 0,4 mio.) omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, rådgivning og bestyrelse.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året DKK 87.524.

### 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 og låneomkostninger på realkreditlån udgjorde DKK 5,6 mio. (2015: DKK 9,3 mio.). Faldet på de DKK 3,7 mio. kan primært henføres til en positiv amortisering på DKK 3,4 mio., som følge af overgangsbestemmelser i forbindelse med ændringer af praksis for indregning og måling af prioritetslån til amortiseret kostpris.

### Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra selskabets driftsaktiviteter var positiv med DKK 15,8 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2016 andrager DKK 3,6 mio.

# Ledelsesberetning

## Forventningerne til 2017

2017 vil blive præget af fortsat driftsoptimering og udvikling af selskabets ejendomme samt salg af ejerlejligheder i en række af selskabets ejendomme.

Ledelsen har positive forventninger til 2017 og forventer et overskud på ordinært resultat i niveauet DKK 10-11 mio. før værdireguleringer og skat.

## 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	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>30.313.330</b>	<b>30.749.089</b>
Driftsomkostninger		-9.431.806	-7.534.451
Administrationsomkostninger		-4.621.392	-4.367.341
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>16.260.132</b>	<b>18.847.297</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	116.313.426	71.399.324
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>132.573.558</b>	<b>90.246.621</b>
Finansielle indtægter		0	21
Finansielle omkostninger		-5.575.878	-9.330.398
<b>Resultat før skat</b>		<b>126.997.680</b>	<b>80.916.244</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>126.997.680</b>	<b>80.916.244</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	9.984.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	9.048.000	14.040.000
Overført resultat	117.949.680	56.892.244
	<b>126.997.680</b>	<b>80.916.244</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	5	769.395.938	672.620.930
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	9.015.037	2.660.145
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>778.410.975</b>	<b>675.281.075</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>778.410.975</b>	<b>675.281.075</b>
Tilgodehavender fra udlejning		386.368	40.771
Andre tilgodehavender		447.425	316.707
Periodeafgrænsningsposter		20.601	25.817
<b>Tilgodehavender</b>		<b>854.394</b>	<b>383.295</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.622.699</b>	<b>11.733.004</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.477.093</b>	<b>12.116.299</b>
<b>Aktiver</b>		<b>782.888.068</b>	<b>687.397.374</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kommanditaktiekapital		78.000.000	78.000.000
Overkurs ved emission		78.000.000	78.000.000
Overført resultat		220.717.760	102.768.080
Foreslået udbytte for regnskabsåret		9.048.000	14.040.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>385.765.760</b>	<b>272.808.080</b>
Ansvarlig lånekapital		100.000	100.000
Gæld til realkreditinstitutter		375.487.646	395.047.350
Deposita og forudbetalt leje		13.224.387	12.541.399
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>388.812.033</b>	<b>407.688.749</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.697.929	5.116.567
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.508.975	602.452
Anden gæld		1.093.319	742.232
Periodeafgrænsningsposter		10.052	439.294
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.310.275</b>	<b>6.900.545</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>397.122.308</b>	<b>414.589.294</b>
<b>Passiver</b>		<b>782.888.068</b>	<b>687.397.374</b>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Administrationsvederlag til forvalter	2		

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		126.997.680	80.916.244
Reguleringer	8	-108.656.165	-62.068.947
Ændring i driftskapital	9	3.040.257	22.156
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>21.381.772</b>	<b>18.869.453</b>
Renteindbetalinger og lignende		0	21
Renteudbetalinger og lignende		-5.575.878	-9.137.942
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>15.805.894</b>	<b>9.731.532</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-9.701.318	-1.552.393
Salg af materielle anlægsaktiver		20.803.462	16.586.547
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>11.102.144</b>	<b>15.034.154</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-79.878.387	-16.053.178
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		58.900.044	6.779.796
Betalt udbytte		-14.040.000	-22.464.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-35.018.343</b>	<b>-31.737.382</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-8.110.305</b>	<b>-6.971.696</b>
Likvider 1. januar		11.733.004	18.704.700
<b>Likvider 31. december</b>		<b>3.622.699</b>	<b>11.733.004</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.622.699	11.733.004
<b>Likvider 31. december</b>		<b>3.622.699</b>	<b>11.733.004</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Selskabet 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 er fastlagt med udgangspunkt i aktuelle drøftelser med 3. mand omkring køb af kommanditaktieselskabet.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Administrationsvederlag til forvalter</b>		
Administrationshonorar Core Property Management A/S	4.222.281	3.847.947
	<b><u>4.222.281</u></b>	<b><u>3.847.947</u></b>

## 3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af investeringsejendomme	111.777.667	62.758.245
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	4.615.479
Gevinst ved salg af lejligheder	4.535.759	4.025.600
	<b><u>116.313.426</u></b>	<b><u>71.399.324</u></b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u> DKK
Kostpris 1. januar	2.660.145
Tilgang i årets løb	8.436.730
Afgang i årets løb	-2.081.838
Kostpris 31. december	<u>9.015.037</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>9.015.037</u></b>



# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	545.210.955
Tilgang i årets løb	1.265.042
Afgang i årets løb	<u>-14.661.955</u>
Kostpris 31. december	<u>531.814.042</u>
Værdireguleringer 1. januar	127.409.975
Årets værdireguleringer	111.777.667
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>-1.605.746</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>237.581.896</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>769.395.938</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er fastlagt med udgangspunkt i aktuelle drøftelser med 3. mand omkring køb af kommanditaktieselskabet.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Kommandit- aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	78.000.000	78.000.000	102.768.080	14.040.000	272.808.080
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-14.040.000	-14.040.000
Årets resultat	0	0	117.949.680	9.048.000	126.997.680
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>78.000.000</b>	<b>78.000.000</b>	<b>220.717.760</b>	<b>9.048.000</b>	<b>385.765.760</b>

Selskabskapitalen består af 3.120 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kommanditaktiekapital 1. januar	78.000.000	78.000.000	78.000.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	77.500.000	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Kommanditaktiekapital 31. december</b>	<b>78.000.000</b>	<b>78.000.000</b>	<b>78.000.000</b>	<b>78.000.000</b>	<b>500.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 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:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	100.000	100.000
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	100.000	100.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	360.649.471	385.593.092
Mellem 1 og 5 år	14.838.175	9.454.258
Langfristet del	375.487.646	395.047.350
Inden for 1 år	3.697.929	5.116.567
	<b>379.185.575</b>	<b>400.163.917</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	13.224.387	12.541.399
Langfristet del	13.224.387	12.541.399
Inden for 1 år	0	0
	<b>13.224.387</b>	<b>12.541.399</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	0	-21
Finansielle omkostninger	5.575.878	9.330.398
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-116.313.426	-66.783.845
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-4.615.479
Tabsførelse af investering i materielle anlæg	2.081.383	0
	<u>-108.656.165</u>	<u>-62.068.947</u>
<b>9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-471.099	-37.120
Ændring i leverandører m.v.	3.511.356	59.276
	<u>3.040.257</u>	<u>22.156</u>
<b>10 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	<u>778.410.975</u>	<u>672.620.930</u>
Likvider (sikringskonto i forbindelse med salg af lejligheder)	<u>0</u>	<u>15.000</u>

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig III Kommanditaktieselskab for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### 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.

### 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.

## 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.

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor det ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i resultatopgørelsen.

## **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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, idet dagsværdien er fastlagt med udgangspunkt i aktuelle drøftelser med 3. mand omkring køb af kommanditaktieselskabet.

#### ***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.

# Noter, regnskabspraksis

## **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.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til kostpris af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse amortiseres lineært over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, forudbetalt husleje, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## **Periodeafgrænsningsposter**

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

# **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets 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 som 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.

## Noter, regnskabspraksis

### 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	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$