
Core Bolig III Kommanditaktieselskab

Skoubogade 1, 2., 1158 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 35 12 83

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/4 2016

Per Yderholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsregnskabet 13

Regnskabspraksis 20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2016

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Peter Lindegaard
formand

Peter Reedtz

Jan-Ole Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til partnerne i Core Bolig III Kommanditaktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig III Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven 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 III Kommanditaktieselskab Skoubogade 1, 2. 1158 København K Telefon: 33188440 Telefax: 35364636 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 33 35 12 83 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Peter Lindegaard, formand Peter Reedtz Jan-Ole Hansen
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Børge Nielsen Hassersvej 174 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	30.749	30.914	18.008
Resultat før finansielle poster	90.247	25.449	49.597
Resultat af finansielle poster	-9.330	-9.397	-5.315
Årets resultat	80.916	16.052	44.282
Balance			
Balancesum	687.397	642.582	605.770
Egenkapital	272.808	214.356	200.253
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	9.732	10.457	8.132
- investeringsaktivitet	15.034	2.094	-558.404
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.552	-3.922	-558.404
- finansieringsaktivitet	-31.737	-5.908	561.328
Årets forskydning i likvider	-6.972	6.643	11.056
Nøgletal i %			
Overskudsgrad	293,5%	82,3%	275,4%
Afkastningsgrad	13,1%	4,0%	8,2%
Soliditetsgrad	39,7%	33,4%	33,1%
Forrentning af egenkapital	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.

Selskabet overtog den første ejendom til drift den 1. maj 2013. Hovedtallene for 2013 er derfor ikke sammenlignelige.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditaktieselskabets formål er direkte og indirekte via 100% ejede selskaber at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme i Danmark, primært med boliger.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

Årets resultat blev DKK 80,9 mio. kr., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 33,2%. Resultatet anses for yderst tilfredsstillende.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 30,7 mio. mod DKK 30,9 mio. i 2014. 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 m². Der forventes på ny indsendt byggeansøgning i løbet af foråret 2016, med byggestart i sommeren 2016.

Der er en positiv værdiregulering på selskabets ejendomme i 2015, svarende til en værdiopskrivning på 6,7%. Hertil kommer en betydelig værdiregulering vedrørende byggeretten som følge af, at den nye lokalplan har fjernet usikkerheden om gennemførelsen af byggeprojektet. Samlet blev dagsværdireguleringerne af ejendommene dermed DKK 62,8 mio., således den samlede ejendomsportefølje inkl. værdi af byggeretter på Applebys Plads er værdiansat til DKK 675,3 mio. pr. 31. december 2015.

Egenkapital og aktiekurs

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 DKK 272,8 mio. Net Asset Value kan på baggrund heraf beregnes til DKK 87.438 pr. aktie.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 4.500 pr. aktie, svarende til i alt TDKK 14.040.

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 i Poppelhaven og på Sankt Knudsvej er fortsat i 2015. Der er solgt 1 lejlighed i hver af de to nævnte ejendomme. Herudover er salget af ejerlejligheder påbegyndt i ejendommene Solbakken og Springbanen, hvor der er solgt 2 ejerlejligheder i hver af disse ejendomme. I Solbakken er der yderligere solgt 2 lejligheder med overdragelse i 2016.

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 2015 TDKK 41. Der er ikke hensat til tab på debitorer.

Gennemførte moderniseringer og vedligeholdelse

Der er i 2015 hovedsagelig gennemført lejlighedsmoderniseringer med henblik på salg eller med henblik på opgraderinger til genudlejning. I Solbakken er der renoveret trappetårne og i Springbanen har ejerforeningen gennemført vinduesrenovering, der afsluttes i 2016.

Samlet er der investeret DKK 1 mio. i forbedringer i 2015 samt afholdt DKK 0,6 mio. i projektkostninger vedrørende byggesagen Applebys Plads.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 7,5 mio. (2014: DKK 7,7 mio.), hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 1,6 mio. (2014: DKK 1,3 mio.).

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 4,4 mio. (2014: DKK 4,1 mio.), hvoraf DKK 3,8 mio. (2014: DKK 3,7 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 0,6 mio. (2014: DKK 0,4 mio.) omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, rådgivning og bestyrelse.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året DKK 84.872.

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 9,3 mio. (2014: DKK 9,4 mio.).

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra selskabets driftsaktiviteter var positiv med DKK 9,7 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2015 andrager DKK 11,7 mio.

Ledelsesberetning

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af RED Property Advisers P/S.

Forventningerne til 2016

2016 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 2016 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.

Begivenheder efter balancedagen

Som omtalt har Københavns Kommune efterfølgende godkendt lokalplanen for Applebys Plads, som muliggør et byggeprojekt på ejendommen. Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Lov om Alternative Investeringsforvaltere

Bestyrelsen har besluttet, at selskabet skal være en "lukket fond" efter § 195 i lov om Alternative Investeringsforvaltere ("FAIF-lov"). Dette betyder, at selskabet ikke må foretage nye investeringer i form af køb af ejendomme efter den 22. juli 2013. Selskabet er derfor ikke registreret som Alternativ Investeringsfond (AIF).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		30.749.089	30.914.492
Driftsomkostninger	2	-7.534.451	-7.683.013
Administrationsomkostninger		-4.367.341	-4.141.609
Resultat før værdireguleringer		18.847.297	19.089.870
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	71.399.324	6.359.557
Resultat før finansielle poster		90.246.621	25.449.427
Finansielle indtægter		21	0
Finansielle omkostninger		-9.330.398	-9.397.045
Årets resultat		80.916.244	16.052.382

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	9.984.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	14.040.000	12.480.000
Overført resultat	56.892.244	3.572.382
	80.916.244	16.052.382

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	4	672.620.930	621.450.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	2.660.145	2.081.383
Materielle anlægsaktiver		675.281.075	623.531.383
Anlægsaktiver		675.281.075	623.531.383
Tilgodehavender fra udlejning		40.771	47.655
Andre tilgodehavender		316.707	230.130
Periodeafgrænsningsposter		25.817	68.391
Tilgodehavender		383.295	346.176
Likvide beholdninger		11.733.004	18.704.700
Omsætningsaktiver		12.116.299	19.050.876
Aktiver		687.397.374	642.582.259

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kommanditaktiekapital		78.000.000	78.000.000
Overkurs ved emission		78.000.000	78.000.000
Overført resultat		102.768.080	45.875.836
Foreslået udbytte for regnskabsåret		14.040.000	12.480.000
Egenkapital	6	272.808.080	214.355.836
Ansvarlig lånekapital		100.000	100.000
Gæld til realkreditinstitutter		395.047.350	410.658.160
Deposita og forudbetalt leje		12.541.399	12.708.664
Langfristede gældsforpligtelser	7	407.688.749	423.466.824
Gæld til realkreditinstitutter	7	5.116.567	3.202.161
Leverandører af varer og tjenesteydelser		602.452	470.027
Anden gæld		742.232	736.306
Periodeafgrænsningsposter		439.294	351.105
Kortfristede gældsforpligtelser		6.900.545	4.759.599
Gældsforpligtelser		414.589.294	428.226.423
Passiver		687.397.374	642.582.259
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Administrationsvederlag til forvalter	9		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		80.916.244	16.052.382
Reguleringer	10	-62.068.947	3.037.488
Ændring i driftskapital	11	22.156	671.030
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		18.869.453	19.760.900
Renteindbetalinger og lignende		21	0
Renteudbetalinger og lignende		-9.137.942	-9.304.250
Pengestrømme fra driftsaktivitet		9.731.532	10.456.650
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.552.393	-3.921.834
Salg af materielle anlægsaktiver		16.586.547	6.015.756
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		15.034.154	2.093.922
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-16.053.178	-4.057.661
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	100.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		6.779.796	0
Betalt udbytte		-22.464.000	-1.950.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-31.737.382	-5.907.661
Ændring i likvider		-6.971.696	6.642.911
Likvider 1. januar		18.704.700	12.061.789
Likvider 31. december		11.733.004	18.704.700
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		11.733.004	18.704.700
Likvider 31. december		11.733.004	18.704.700

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 af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma RED Property Advisers P/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 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelse af dagsværdien.

2 Medarbejderforhold

	2015 DKK	2014 DKK
Lønninger	503.207	470.374
Pensioner	34.806	32.824
Andre omkostninger til social sikring	14.051	11.248
Andre personaleomkostninger	0	1.000
	552.064	515.446
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Driftsomkostninger	467.192	433.046
Administrationsomkostninger	84.872	82.400
	552.064	515.446

Under administrationsomkostningerne er der indregnet vederlag til bestyrelsen på TDKK 85.

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	62.758.245	30.589.717
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	4.615.479	-25.938.873
Gevinst ved salg af lejligheder	4.025.600	1.708.713
	<u>71.399.324</u>	<u>6.359.557</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	555.982.200
Tilgang i årets løb	973.631
Afgang i årets løb	-11.744.876
Kostpris 31. december	<u>545.210.955</u>
Værdireguleringer 1. januar	65.467.800
Årets værdireguleringer	62.758.245
Årets tilbageførte værdireguleringer	-816.070
Værdireguleringer 31. december	<u>127.409.975</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>672.620.930</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved valuarvurderingerne pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,15% - 3,9% for boligudlejningsejendomme. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 3,8%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Gennemsnitlig afkastprocent	<u>3,3</u>	<u>3,8</u>	<u>4,3</u>
Dagsværdi i DKK	<u>774.500.000</u>	<u>672.620.930</u>	<u>594.400.000</u>
Ændring i dagsværdi i DKK	<u>101.879.070</u>	<u>0</u>	<u>-78.220.930</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. januar	2.081.383
Tilgang i årets løb	578.762
Kostpris 31. december	<u>2.660.145</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.660.145</u>

6 Egenkapital

	Kommandit- aktiekapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	78.000.000	78.000.000	45.875.836	12.480.000	214.355.836
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-12.480.000	-12.480.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-9.984.000	0	-9.984.000
Årets resultat	0	0	66.876.244	14.040.000	80.916.244
Egenkapital 31. december	<u>78.000.000</u>	<u>78.000.000</u>	<u>102.768.080</u>	<u>14.040.000</u>	<u>272.808.080</u>

Kommanditaktiekapitalen har udviklet sig således:

	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Kommanditaktiekapital 1. januar	78.000.000	78.000.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	77.500.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Kommanditaktiekapital 31. december	<u>78.000.000</u>	<u>78.000.000</u>	<u>78.000.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

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:

	2015 DKK	2014 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	100.000	100.000
Langfristet del	100.000	100.000
Inden for 1 år	0	0
	100.000	100.000
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	385.593.092	400.697.551
Mellem 1 og 5 år	9.454.258	9.960.609
Langfristet del	395.047.350	410.658.160
Inden for 1 år	5.116.567	3.202.161
	400.163.917	413.860.321
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	12.541.399	12.708.664
Langfristet del	12.541.399	12.708.664
Inden for 1 år	0	0
	12.541.399	12.708.664

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>672.620.930</u>	<u>621.450.000</u>
Likvider (sikringskonto i forbindelse med salg af lejligheder)	<u>31.550</u>	<u>1.737.000</u>
Kontraktlige forpligtelser		
9 Administrationsvederlag til forvalter		
Administrationshonorar Core Property Management A/S	<u>3.847.947</u>	<u>3.697.019</u>
	<u>3.847.947</u>	<u>3.697.019</u>

Skønsmæssigt kan TDKK 449 af administrationsvederlaget til Core Property Management A/S henføres til aflønning af direktionen.

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-21	0
Finansielle omkostninger	9.330.398	9.397.045
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-66.783.845	-32.298.430
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-4.615.479	25.938.873
	<u>-62.068.947</u>	<u>3.037.488</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-37.120	35.048
Ændring i leverandører m.v.	59.276	635.982
	<u>22.156</u>	<u>671.030</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig III Kommanditaktieselskab for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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.

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.

Regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision o.lign.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

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 visse investeringsjendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Regnskabspraksis

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 vurderet af det uafhængige valuarfirma RED Property Advisers P/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.

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 dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Regnskabspraksis

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 minus 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.

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