
Core Bolig III Investoraktieselskab

Skoubogade 1, 2., 1158 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 05 02 05

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

Per Yderholm
Dirigent



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 III Investoraktieselskab.

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 for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2016

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Peter Lindegaard

Peter Reedtz

Jan-Ole Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Core Bolig III Investoraktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig III Investoraktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 Investoraktieselskab
Skoubogade 1, 2.
1158 København K

Telefon: 33 18 84 40
Telefax: 35 36 46 36
E-mail: info@coreproperty.dk
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 35 05 02 05
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Peter Lindegaard
Peter Reedtz
Jan-Ole Hansen

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Advokat

Advokatfirmaet Børge Nielsen
Hasserisvej 74
9000 Aalborg

Pengeinstitut

Spar Nord Bank
Skelagervej 15
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer 23,3% af kapitalen i Core Bolig III Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme i Danmark, primært med boliger.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 14.647.357, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 58.033.136.

Core Bolig III Investoraktieselskabs kursværdi ultimo 2015

Én aktie i Core Bolig III Investoraktieselskab kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi på DKK 79.725 pr. nominelt DKK 25.000 svarende til kurs 318,9.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 2.900 pr. aktie. Dette svarer til 5,8% af den oprindelige pris på DKK 50.000 pr. aktie.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	18.880.457	3.745.556
Andre eksterne omkostninger		-19.555	-18.430
Resultat før finansielle poster		18.860.902	3.727.126
Andre finansielle omkostninger		-9.159	-29.826
Resultat før skat		18.851.743	3.697.300
Skat af årets resultat	2	-4.204.386	-752.392
Årets resultat		14.647.357	2.944.908

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	2.329.600	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.111.200	1.456.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.638.857	3.290.556
Overført resultat	-3.432.300	-1.801.648
	14.647.357	2.944.908

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	63.655.219	50.016.362
Finansielle anlægsaktiver		63.655.219	50.016.362
Anlægsaktiver		63.655.219	50.016.362
Likvide beholdninger		163.837	51.525
Omsætningsaktiver		163.837	51.525
Aktiver		63.819.056	50.067.887
Passiver			
Selskabskapital		18.200.000	18.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		27.255.219	13.616.362
Overført resultat		10.466.717	13.899.017
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.111.200	1.456.000
Egenkapital	4	58.033.136	47.171.379
Hensættelse til udskudt skat		5.508.000	2.180.000
Hensatte forpligtelser		5.508.000	2.180.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.375	15.375
Selskabsskat		254.387	648.392
Anden gæld		9.158	52.741
Kortfristede gældsforpligtelser		277.920	716.508
Gældsforpligtelser		277.920	716.508
Passiver		63.819.056	50.067.887

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	18.880.457	3.745.556
	18.880.457	3.745.556
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	876.386	648.392
Årets udskudte skat	3.328.000	104.000
	4.204.386	752.392
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	36.400.000	36.400.000
Kostpris 31. december	36.400.000	36.400.000
Værdireguleringer 1. januar	13.616.362	10.325.806
Årets resultat	18.880.457	3.745.556
Modtagne udbytter	-5.241.600	-455.000
Værdireguleringer 31. december	27.255.219	13.616.362
Regnskabsmæssig værdi 31. december	63.655.219	50.016.362

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig III Kommanditaktieselskab	København	78.000.000	23,3%

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	18.200.000	13.616.362	13.899.017	1.456.000	47.171.379
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.456.000	-1.456.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-2.329.600	0	-2.329.600
Årets resultat	0	13.638.857	-1.102.700	2.111.200	14.647.357
Egenkapital 31. december	18.200.000	27.255.219	10.466.717	2.111.200	58.033.136

Selskabskapitalen består af 728 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

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 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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

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

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.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder 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 de associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

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 acontoskatte. 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.