
Core Bolig III
Investorselskab nr. 3 ApS

Skoubogade 1, 2., 1158 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 21 12 92

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

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Core Bolig III Investorselskab nr. 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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

Per Horndrup Yderholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Core Bolig III Investorselskab nr. 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig III Investorselskab nr. 3 ApS 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 Investorselskab nr. 3 ApS
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 21 12 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 5. april 2013

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Direktion

Per Horndrup Yderholm

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Advokat

Advokatfirmaet Børge Nielsen
Hassersvej 74
9000 Aalborg

Pengeinstitut

Spar Nord Bank
Skelagervej 15
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer 9,62% af kapitalen i Core Bolig III Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme i Danmark, primært boliger.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 6.032.335, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 19.518.036.

Core Bolig III Investoraktieselskab nr. 3 ApS' kursværdi ultimo 2015

Én aktie i Core Bolig III Investoraktieselskab nr. 3 ApS kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi på DKK 108.750 pr. nominelt DKK 25.000 svarende til en kurs på 435.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		179.506	170.389
Andre finansielle indtægter	1	7.780.411	1.543.726
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-125.524</u>	<u>-156.969</u>
Resultat før skat		7.834.393	1.557.146
Skat af årets resultat	3	<u>-1.802.058</u>	<u>-279.080</u>
Årets resultat		<u>6.032.335</u>	<u>1.278.066</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>6.032.335</u>	<u>1.278.066</u>
		<u>6.032.335</u>	<u>1.278.066</u>

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		26.231.546	20.611.138
Finansielle anlægsaktiver	4	26.231.546	20.611.138
Anlægsaktiver		26.231.546	20.611.138
Andre tilgodehavender		3.351	3.351
Tilgodehavender		3.351	3.351
Likvide beholdninger		127.719	100.029
Omsætningsaktiver		131.070	103.380
Aktiver		26.362.616	20.714.518
Passiver			
Selskabskapital		4.500.000	4.500.000
Overkurs ved emission		4.500.000	4.500.000
Overført resultat		10.518.036	4.485.701
Egenkapital	5	19.518.036	13.485.701
Hensættelse til udskudt skat		2.270.000	845.000
Hensatte forpligtelser		2.270.000	845.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.050	10.650
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.416.358	6.296.547
Selskabsskat		142.058	73.224
Anden gæld		5.114	3.396
Kortfristede gældsforpligtelser		4.574.580	6.383.817
Gældsforpligtelser		4.574.580	6.383.817
Passiver		26.362.616	20.714.518

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
1 Andre finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	7.780.408	1.543.498
Andre finansielle indtægter	3	228
	7.780.411	1.543.726
2 Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	125.524	156.969
	125.524	156.969
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	377.058	273.224
Årets udskudte skat	1.425.000	43.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-37.144
	1.802.058	279.080
4 Finansielle anlægsaktiver		
		Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK
Kostpris 1. januar		15.000.000
Kostpris 31. december		15.000.000
Opskrivninger 1. januar		5.611.138
Årets opskrivninger		5.620.408
Opskrivninger 31. december		11.231.546
Regnskabsmæssig værdi 31. december		26.231.546

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>emission</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	
Egenkapital 1. januar	4.500.000	4.500.000	4.485.701	13.485.701
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.032.335</u>	<u>6.032.335</u>
Egenkapital 31. december	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>	<u>10.518.036</u>	<u>19.518.036</u>

Selskabskapitalen består af 180 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig III Investorselskab nr. 3 ApS 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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revisor, gebyrer mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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

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 III Kommanditaktieselskab. Kapitalandelene måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandele i Core Bolig III Kommanditaktieselskab fastsættes med udgangspunkt i den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

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.