
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,
1609 København V

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 36 02 08 65

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 5/4 2018

Dirigent


Per Yderholm



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	15
Noter til årsregnskabet	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab.

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

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2018

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Bjarne Thorup

Jesper Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som kommanditselskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og 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 og et koncernregnskab, 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 for nødvendig for at udar-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og kommanditselskabets 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 koncernen eller kommanditselskabet, 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 koncernens og kommanditselskabets 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 koncernens og kommanditselskabets 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 for-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

hold kan dog medføre, at koncernen og kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Hellerup, den 7. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40

Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 36 02 08 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Komplementar

Core Bolig IV Komplementarselskabet ApS

Bestyrelse

Carsten Wiggers, formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Bjarne Thorup

Jesper Andreasen

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern			
	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	97.185	81.063	67.751	9.729
Resultat af ordinær primær drift	119.089	193.429	133.916	17.740
Resultat af finansielle poster	-23.412	-17.673	-15.254	-2.959
Årets resultat	91.495	166.397	118.662	14.781
Balance				
Balancesum	2.080.541	2.002.797	1.513.421	876.932
Egenkapital	798.665	782.035	635.604	393.537
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	39.087	36.081	25.850	3.822
- investeringsaktivitet	-53.764	-294.124	-655.666	-730.802
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-58.159	-36.043	-655.666	-730.802
- finansieringsaktivitet	-18.484	287.028	526.192	845.344
Årets forskydning i likvider	-33.161	28.985	-103.624	118.364
Nøgletal i %				
Overskudsgrad	122,5%	238,6%	197,7%	182,3%
Afkastningsgrad	5,7%	9,7%	8,8%	2,0%
Soliditetsgrad	38,4%	39,0%	42,0%	44,9%
Forrentning af egenkapital	11,6%	23,5%	23,1%	7,5%
Belåningsgrad ejendomme	58,5%	60,0%	56,6%	69,7%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	80.011	78.345	63.675	52.661
Net Asset Value pr. aktie i DKK	75.307	75.248	63.675	52.661

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

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld divideret med antal aktier.

Ved ændring af regnskabspraksis i 2016 er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2014 og 2015.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme i Danmark, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn og Aarhus.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 97,2 mio.

Koncernen har overtaget 19 rækkehuse pr. 1. december 2017. De øvrige ejendomme har været ejet i hele året. I 2016 blev 110 lejligheder i Valby overtaget pr. 1. november 2016, hvorfor stigningen i lejeindtægterne i forhold til 2016 primært kan tilskrives disse overtagne lejligheder.

Der er en positiv værdiregulering på 2,8% af koncernens ejendomme i 2017, svarende til i alt DKK 56,8 mio. (2016: DKK 142,3 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.056,5 mio. pr. 31. december 2017.

Årets resultat blev DKK 91,5 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 11,6%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Priserne på danske boligudlejningsejendomme i København og Aarhus har været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen har fortsat været drevet af udenlandske investorer, der ønsker at købe danske boligejendomme. Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi samt de lave renter.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2017 TDKK 1.148. Der er hensat TDKK 344 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer ud over det afsatte beløb.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

I ejendommene Lavendelhaven I og Lavendelhaven II er der lavet standardkøkkener, som er tilbudt alle lejere, mod en stigning i lejen. På tilsvarende vis er der sket udskiftninger af køkkener i Rævehøjparken.

På ejendommen Lyngbyvej 32 er der sket moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger og genudlejninger. Derudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde

Ledelsesberetning

hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 21,9 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 5,3 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 13,4 mio., hvoraf DKK 12,0 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvis som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratører for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,4 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, rådgivning og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 395.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, som primært er optaget med fast rente i 2 - 8 år. Den vægtede gennemsnitlige rente inkl. bidrag udgør 1,9% med et vægtet renteudløb om 7,6 år. De samlede renteudgifter på realkreditlån udgjorde DKK 22,9 mio. i 2017.

Salg af ejerlejligheder

Der er i 2017 solgt 2 ejerlejligheder på Lyngbyvej 32.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter var positive med DKK 37,4 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2017 andrager DKK 10,6 mio.

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med sidste år er gennemført af Nybolig Erhverv.

Ledelsesberetning

Egenkapital og Net Asset Value

Efter ledelsens vurdering skal der ved fastsættelse af koncernens Net Asset Value pr. aktie tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier.

Som følge af rentefald i 2017 er det urealiserede kurstab på koncernens prioritetsgæld øget fra DKK 30,1 mio. pr. 31. december 2016 til DKK 47,0 pr. 31. december 2017. Årets urealiseret kurstab udgør DKK 16,9 mio., svarende til DKK 1.684 pr. aktie, hvilket har påvirket afkastet negativt med 2,2%.

Dette kurstab er opstået som følge af, at renten er lagt fast i en periode på 2 - 8 år. Kurstabet vil alt andet lige løbende blive reduceret i takt med at vi nærmer os næste rentefikseringstidspunkt.

Net Asset Value kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

	<u>I alt</u> TDKK	<u>Pr. aktie</u> DKK
Egenkapital 31. december 2017	798.663	80.011
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	<u>-46.952</u>	<u>-4.704</u>
Net Asset Value 31. december 2017	<u>751.711</u>	<u>75.307</u>

Forventninger til 2018

Fokus i 2018 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Modernisering af lejlighederne på Lyngbyvej 32 og udskiftningerne af køkkener i Lavendelhaven I og II samt Rævehøjparken fortsætter, ligesom der fortsat vil ske udskiftning af hårde hvidevarer og modernisering af ledige lejligheder i øvrige.

Ledelsen ser positivt på 2018, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer i niveauet DKK 42-46 mio.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 30,9 mio., svarende til DKK 3.100 pr. aktie.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme, henvises til note 1.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Nettoomsætning		97.185	81.063	79.318	78.189
Driftsomkostninger		-21.806	-19.262	-19.250	-18.803
Administrationsomkostninger		-13.025	-10.713	-12.919	-10.655
Bruttoresultat før værdireguleringer		62.354	51.088	47.149	48.731
Værdiregulering af investerings- aktiver	3	56.735	142.341	45.354	102.009
Bruttoresultat efter værdireguleringer		119.089	193.429	92.503	150.740
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	14.774	31.928
Finansielle indtægter	6	27	3	4.033	1.009
Finansielle omkostninger	7	-23.439	-17.676	-19.815	-17.282
Resultat før skat		95.677	175.756	91.495	166.395
Skat af årets resultat	8	-4.182	-9.359	0	0
Årets resultat		91.495	166.397	91.495	166.395

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.944	74.865	30.944	74.865
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	14.774	31.928
Overført resultat	60.551	91.532	45.777	59.602
	91.495	166.397	91.495	166.395

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017	2016	2017	2016
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	10	2.056.500	1.923.500	1.709.800	1.588.300
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	9	9.444	31.793	9.444	31.793
Materielle anlægsaktiver		2.065.944	1.955.293	1.719.244	1.620.093
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	140.642	125.814
Finansielle anlægsaktiver		0	0	140.642	125.814
Anlægsaktiver		2.065.944	1.955.293	1.859.886	1.745.907
Tilgodehavender fra udlejning		1.148	161	1.010	93
Andre tilgodehavender		2.000	3.250	1.201	2.710
Periodeafgrænsningsposter	12	885	368	885	368
Tilgodehavender		4.033	3.779	3.096	3.171
Likvide beholdninger		10.564	43.725	10.060	41.340
Omsætningsaktiver		14.597	47.504	13.156	44.511
Aktiver		2.080.541	2.002.797	1.873.042	1.790.418

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017	2016	2017	2016
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital		249.550	249.550	249.550	249.550
Overkurs ved emission		256.370	256.370	256.370	256.370
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	46.702	31.928
Overført resultat		261.801	201.250	215.099	169.322
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30.944	74.865	30.944	74.865
Egenkapital	13	798.665	782.035	798.665	782.035
Hensættelse til udskudt skat	14	30.201	27.749	0	0
Hensatte forpligtelser		30.201	27.749	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.172.378	1.139.948	974.341	940.487
Deposita		34.967	33.266	29.046	27.350
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.207.445	1.173.314	1.003.487	967.937

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	15	6.773	12.893	5.952	12.893
Kreditinstitutter		30.071	0	30.071	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.409	1.393	1.116	1.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.053	1.924	920	1.611
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	30.407	22.134
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.943	197	0	0
Anden gæld		2.981	3.292	2.424	2.616
Kortfristede gældsforpligtelser		44.230	19.699	70.890	40.446
Gældsforpligtelser		1.251.675	1.193.013	1.074.377	1.008.383
Passiver		2.080.541	2.002.797	1.873.042	1.790.418
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1				
Begivenheder efter balancedagen	2				
Administrationsvederlag til forvalter	4				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Nærtstående parter	17				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	249.550	256.370	0	201.250	74.865	782.035
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-74.865	-74.865
Årets resultat	0	0	0	60.551	30.944	91.495
Egenkapital 31. december	249.550	256.370	0	261.801	30.944	798.665

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	249.550	256.370	31.928	169.322	74.865	782.035
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-74.865	-74.865
Årets resultat	0	0	14.774	45.777	30.944	91.495
Egenkapital 31. december	249.550	256.370	46.702	215.099	30.944	798.665

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 TDKK	2016 TDKK
Årets resultat		91.495	166.397
Reguleringer	18	-29.292	-115.310
Ændring i driftskapital	19	296	2.609
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		62.499	53.696
Renteindbetalinger og lignende		27	3
Renteudbetalinger og lignende		-23.439	-17.598
Pengestrømme fra ordinær drift		39.087	36.101
Betalt selskabsskat		0	-20
Pengestrømme fra driftsaktivitet		39.087	36.081
Køb af materielle anlægsaktiver		-58.159	-36.043
Salg af materielle anlægsaktiver		4.395	11.074
Køb af virksomhed		0	-269.155
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-53.764	-294.124
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-12.893	-12.095
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		39.203	319.088
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		30.071	0
Betalt udbytte		-74.865	-19.965
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-18.484	287.028
Ændring i likvider		-33.161	28.985
Likvider 1. januar		43.725	14.740
Likvider 31. december		10.564	43.725
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		10.564	43.725
Likvider 31. december		10.564	43.725

Noter til årsregnskabet

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Koncernen 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 Nybolig Erhverv København A/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 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Begivenheder efter balancedagen

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

3 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investerings-
ejendomme
Salg af ejendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	55.756	140.429	44.375	100.096
Salg af ejendomme	979	1.912	979	1.913
	56.735	142.341	45.354	102.009

4 Administrationsvederlag til forvalter

Administrationshonorar Core Property
Management P/S

	12.033	9.794	12.033	9.794
	12.033	9.794	12.033	9.794

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
5 Medarbejderforhold				
Lønninger	395	393	395	393
	395	393	395	393
Lønninger er omkostningsført under følgende poster:				
Administrationsomkostninger	395	393	395	393
	395	393	395	393
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	395	393	395	393
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	4.006	1.007
Andre finansielle indtægter	27	3	27	2
	27	3	4.033	1.009
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	681	0
Andre finansielle omkostninger	23.439	17.676	19.134	17.282
	23.439	17.676	19.815	17.282
8 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.730	214	0	0
Årets udskudte skat	2.452	9.145	0	0
	4.182	9.359	0	0

Noter til årsregnskabet

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. januar	31.793
Overførsler i årets løb	-22.349
Kostpris 31. december	<u>9.444</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.444</u>

Moderselskab

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. januar	31.793
Overførsler i årets løb	-22.349
Kostpris 31. december	<u>9.444</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.444</u>

Noter til årsregnskabet

10 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.676.860	1.381.993
Tilgang i årets løb	58.159	58.040
Afgang i årets løb	-2.628	-2.628
Overførsler i årets løb	22.349	22.349
Kostpris 31. december	<u>1.754.740</u>	<u>1.459.754</u>
Værdireguleringer 1. januar	246.640	206.307
Årets værdireguleringer	55.757	44.376
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-637	-637
Værdireguleringer 31. december	<u>301.760</u>	<u>250.046</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.056.500</u>	<u>1.709.800</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>Koncern</u>	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11 år	10 - 11 år
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	4,39%	4,50%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,89%	6,0%
Udvikling i nettoleje	1,50% - 2,08%	1,30% - 9,60%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,89% - 4,89%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,39%.

Noter til årsregnskabet

10 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 %	Basis	0,50 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastkrav	3,89	4,39	4,89
Dagsværdi	2.320.531	2.056.500	1.846.414
Ændring i dagsværdi	264.031	0	-210.086

11 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	93.886	0
Tilgang i årets løb	54	93.886
Kostpris 31. december	93.940	93.886
Værdireguleringer 1. januar	31.928	0
Årets resultat	14.774	31.928
Værdireguleringer 31. december	46.702	31.928
Regnskabsmæssig værdi 31. december	140.642	125.814

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS	København	TDKK 100	100%	140.642	14.828

Noter til årsregnskabet

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene samt forudbetalte låneomkostninger.

13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 9.982 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditiekapital 1. januar	249.550	249.550	186.825	500
Kapitalforhøjelse	0	0	62.725	186.325
Kommanditiekapital 31. december	249.550	249.550	249.550	186.825

14 Hensættelse til udskudt skat

Årets udvikling i udskudt skat er specificeret nedenfor, og den udskudte skat knytter sig til nedenstående regnskabsposter:

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	27.749	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.452	9.145	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	0	18.604	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	30.201	27.749	0	0
Materielle anlægsaktiver	30.201	27.749	0	0
	30.201	27.749	0	0

Udskudt skat er afsat med 22%, svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

15 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	100	100	100	100
Langfristet del	100	100	100	100
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.144.645	1.089.731	949.985	890.271
Mellem 1 og 5 år	27.733	50.217	24.356	50.216
Langfristet del	1.172.378	1.139.948	974.341	940.487
Inden for 1 år	6.773	12.893	5.952	12.893
	1.179.151	1.152.841	980.293	953.380
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	34.967	33.266	29.046	27.350
Langfristet del	34.967	33.266	29.046	27.350
Inden for 1 år	0	0	0	0
	34.967	33.266	29.046	27.350

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>2.056.500</u>	<u>1.923.500</u>	<u>1.709.800</u>	<u>1.588.300</u>

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har indgået aftale om køb af ejendomme for i alt ca. DKK 28 mio., hvoraf der er deponeret DKK 9,44 mio. i forudbetaling.

Moderselskabet har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2017 udgør DKK 199 mio.

Datterselskaberne Core Bolig IV Alle Haven ApS og Core IV Alle Haven ApS hæfter subsidært og begrænset for skat af den ultimative moderselskabs sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabskat fremgår af årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har indgået en kontrakt med Core Property Management om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performancefee på 5% til Core Property Management (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Noter til årsregnskabet

17 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1
Axeltorv 2N, 4., 1609 København V

Modervirksomhed

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1, København.

18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-27	-3
Finansielle omkostninger	23.439	17.676
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-56.886	-142.342
Skat af årets resultat	4.182	9.359
	-29.292	-115.310

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-256	863
Ændring i leverandører m.v.	552	1.746
	296	2.609

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017 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, 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig IV Kommanditaktieselskab samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostnin-

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen.

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.

Administrationsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor moderselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i moderselskabets resultatopgørelse.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat 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.

Datterselskaberne er sambeskattet med moderselskabet Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andetsteds i balancen.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København A/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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 dattervirksomheder 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 dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

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

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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Prioritetsgæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”


Pernille Backhausen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-409107262228

IP: 37.49.132.74

2018-03-09 14:02:53Z

NEM ID 

John Bødker

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-497814103213

IP: 82.163.121.56

2018-03-09 14:20:34Z

NEM ID 

Bjarne Thorup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-966734062026

IP: 80.167.136.184

2018-03-09 14:34:13Z

NEM ID 

Niels Lorentz Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-356377753706

IP: 82.163.121.56

2018-03-09 14:58:05Z

NEM ID 


Anders Lillevang Nørregård Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-319798610281

IP: 87.54.15.250

2018-03-12 06:19:11Z

NEM ID 

Carsten Mandrup Poulsen Wiggers

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-130278408572

IP: 147.29.31.26

2018-03-12 09:21:51Z

NEM ID 

Jesper Andreasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-678574604353

IP: 195.41.14.106

2018-03-12 10:13:54Z

NEM ID 

Jesper Wiinholt

Statsautoriseret revisor


På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:29529532

IP: 83.136.94.4

2018-03-12 10:26:45Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lasse Hartlev

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-357544320353

IP: 83.136.94.4

2018-03-14 21:19:17Z



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>