

---

# ***Core Bolig IV*** ***Kommanditaktieselskab***

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

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 36 02 08 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/4 2019

Per Yderholm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **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 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 17

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2019

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Carsten Wiggers  
formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Svend Erik Kristensen

Jesper Andreasen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet 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 selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog med-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet 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 8. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Lasse Hartlev  
statsautoriseret revisor  
mne34350

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Core Bolig IV Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr.: 36 02 08 65 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Komplementar</b>	Core Bolig IV Komplementarselskab ApS
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Wiggers, formand Pernille Backhausen Anders Nørregård Larsen Svend Erik Kristensen Jesper Andreasen
<b>Direktion</b>	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	104.157	97.185	81.063	67.751	9.729
Resultat af ordinær primær drift	175.725	119.089	193.429	133.916	17.740
Resultat af finansielle poster	-24.249	-23.412	-17.673	-15.254	-2.959
Årets resultat	144.054	91.495	166.397	118.662	14.781
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.218.634	2.080.541	2.002.797	1.513.421	876.932
Egenkapital	911.775	798.665	782.035	635.604	393.537
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	41.138	39.087	36.081	25.850	3.822
- investeringsaktivitet	-25.812	-53.764	-294.124	-655.666	-730.802
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-25.812	-58.159	-36.043	-655.666	-730.802
- finansieringsaktivitet	-13.969	-18.484	287.028	526.192	845.344
Årets forskydning i likvider	1.357	-33.161	28.985	-103.624	118.364
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	41,1%	38,4%	39,0%	42,0%	44,9%
Forrentning af egenkapital	16,8%	11,6%	23,5%	23,1%	7,5%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,9%	3,0%	2,7%	2,8%	0,8%
Gennemsnitlig finansieringsrente	2,0%	2,0%	1,8%	2,4%	0,7%
Belåningsgrad ejendomme	55,7%	57,3%	59,9%	56,6%	69,8%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	91.342	80.011	78.345	63.675	52.661
Net Asset Value pr. aktie i DKK	84.327	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 samt fradrag for hensættelse af performance fee, 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 2018 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 aktiviteter er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn og Aarhus.

## Udvikling i året

### *Generelt og årets resultat*

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 104,2 mio., hvilket er 7,2% mere end i 2017. En del af stigningen i lejeindtægterne kan henføres til, at koncernen pr. 1. december 2017 overtog 19 rækkehuse og pr. 1. august 2018 overtog yderligere 8 rækkehuse. Lejeindtægterne er reelt steget med 3,3% for de øvrige ejendomme.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 63,6 mio., hvilket imidlertid er DKK 3 mio. mindre end budgettet. Afvigelsen kan henføres til højere driftsomkostninger i form af øgede vedligeholdelsesomkostninger, ekstraordinær bidrag til en ejerforening samt øgede hensættelser til imødegåelse af tab på lejetilgodehavende.

Der er en positiv værdiregulering på 5,4% af koncernens ejendomme i 2018, svarende til i alt DKK 112,1 mio. (2017: DKK 56,7 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.204 mio. pr. 31. december 2018.

Årets resultat blev DKK 144,1 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 16,8% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 28,5%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

### **Udvikling i det danske ejendomsmarked**

Priserne på ejerboligmarkedet har i de større byer i 2018 været stagnerende som følge af, at der har været et stort udbud af nye ejerlejligheder, og at der er sket opstramninger af lånevilkår hos kreditgivere.

Priserne på danske boligudlejningsejendomme i København samt i flertallet af de større provinsbyer har imidlertid fortsat været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen, især i København, har været drevet af udenlandske investorer, der ser boligudlejningsejendomme i de største danske byer som en meget sikker investeringskategori. Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi samt de fortsat lave renter.

### *Tilgodehavender hos lejere*

Lejetilgodehavender var ultimo 2018 netto på TDKK 400. Der er hensat TDKK 447 til tab på debitorer. Der

## Ledelsesberetning

forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb.

### **Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme**

I ejendommene Lavendelhaven I og II er der igen i 2018 en række lejere, som har valgt at få deres køkken renoveret mod 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.

På ejendommen Rosenfeldtvej i Vallensbæk er der lavet et solcelleanlæg, hvor strømmen skal bruges på fællesarealer og elevatorer.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

### **Drifts- og administrationsomkostninger**

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 26,9 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 6,7 mio.

Koncernen har i 2018 oplevet en stigning i tabene på lejetilgodehavender, som udgør 1% af indtægterne. Samlet udgør tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne DKK 1,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 13,7 mio., hvoraf DKK 12,7 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,0 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 399.

### **Finansielle poster**

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 37% af lånene er optaget som F10-lån med en refinansieringstidspunkt om 6 til 9 år. Resten af lånene skal refinansieres inden for de kommende 5 år.

I 2018 er 2%-obligationslån for 146 mio. blevet konverteret til F10-lån med henblik på at reducere renteomkostningerne.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 24,3 mio. i 2018.

## Ledelsesberetning

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,8% på realkreditlånene.

### *Udvikling i likviditeten*

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 44,6 mio. mod DKK 39,1 mio. i 2017.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2018 andrager DKK 11,9 mio.

### **Værdiansættelse af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Nybolig Erhverv København A/S.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 9.

### **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.

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangsfee) på 5% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property Management P/S. Dette sker uanset, at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet, imidlertid er det ledelsens vurdering, at forpligtelsen efter de seneste værdistigninger på ejendommene er så væsentlig, at der bør tages højde herfor ved fastsættelse af Net Asset Value. Den vejledende aktiekurs er som følge af denne indregning derfor påvirket negativt med netto DKK 2.073 pr. aktie før skat. Opgjort pr. 31. december 2017 ville påvirkningen have været DKK 1.512 pr. aktie.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	I alt TDKK	Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december 2018	911.775	91.342
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-49.325	-4.942
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-20.695	-2.073
Net Asset Value 31. december 2018	841.755	84.327

## Ledelsesberetning

Som følge af rentefald i 2018 er kursværdien på koncernens prioritetsgæld steget med DKK 2,4 mio. Dette har påvirket Net Asset Value negativt med 0,3% i 2018. Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 16,1% i 2018 (2017: 10%).

### Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 49,9 mio., svarende til DKK 5.000 pr. aktie.

### Forventninger til 2019

Fokus i 2019 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 moderniseringer af ledige lejligheder i øvrige.

Ledelsen ser positivt på 2019, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 43 mio., svarende til 4,7% af egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>104.157</b>	<b>97.185</b>	<b>86.053</b>	<b>79.318</b>
Driftsomkostninger		-26.863	-21.806	-23.679	-19.250
Administrationsomkostninger		-13.713	-13.025	-13.673	-12.919
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>63.581</b>	<b>62.354</b>	<b>48.701</b>	<b>47.149</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	112.144	56.735	85.919	45.354
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>175.725</b>	<b>119.089</b>	<b>134.620</b>	<b>92.503</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	26.310	14.774
Finansielle indtægter	5	3	27	3.993	4.033
Finansielle omkostninger	6	-24.252	-23.439	-20.869	-19.815
<b>Resultat før skat</b>		<b>151.476</b>	<b>95.677</b>	<b>144.054</b>	<b>91.495</b>
Skat af årets resultat	7	-7.422	-4.182	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>144.054</b>	<b>91.495</b>	<b>144.054</b>	<b>91.495</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	49.910	30.944	49.910	30.944
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	26.310	14.774
Overført resultat	94.144	60.551	67.834	45.777
	<b>144.054</b>	<b>91.495</b>	<b>144.054</b>	<b>91.495</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme	9	2.203.900	2.056.500	1.830.800	1.709.800
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	10	0	9.444	0	9.444
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.203.900</b>	<b>2.065.944</b>	<b>1.830.800</b>	<b>1.719.244</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	166.952	140.642
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166.952</b>	<b>140.642</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.203.900</b>	<b>2.065.944</b>	<b>1.997.752</b>	<b>1.859.886</b>
Tilgodehavender fra udlejning		400	1.148	352	1.010
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2	0	6	0
Andre tilgodehavender		1.961	2.000	1.959	1.201
Periodeafgrænsningsposter	12	450	885	426	885
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.813</b>	<b>4.033</b>	<b>2.743</b>	<b>3.096</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.921</b>	<b>10.564</b>	<b>11.760</b>	<b>10.060</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.734</b>	<b>14.597</b>	<b>14.503</b>	<b>13.156</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.218.634</b>	<b>2.080.541</b>	<b>2.012.255</b>	<b>1.873.042</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Kommanditaktiekapital		249.550	249.550	249.550	249.550
Overkurs ved emission		0	256.370	0	256.370
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	73.012	46.702
Overført resultat		612.315	261.801	539.303	215.099
Foreslået udbytte for regnskabsåret		49.910	30.944	49.910	30.944
<b>Egenkapital</b>	13	<b>911.775</b>	<b>798.665</b>	<b>911.775</b>	<b>798.665</b>
Hensættelse til udskudt skat	14	35.914	30.201	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>35.914</b>	<b>30.201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.220.312	1.172.378	1.022.831	974.341
Deposita		38.045	34.967	31.895	29.046
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	15	<b>1.258.457</b>	<b>1.207.445</b>	<b>1.054.826</b>	<b>1.003.487</b>

# Balance 31. december

## Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2018	2017	2018	2017
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	15	6.858	6.773	6.028	5.952
Kreditinstitutter		0	30.071	0	30.071
Modtagne forudbetalinger fra kunder		647	1.409	553	1.116
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.297	1.053	2.147	920
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	34.732	30.407
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		222	1.943	0	0
Anden gæld		2.464	2.981	2.194	2.424
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.488</b>	<b>44.230</b>	<b>45.654</b>	<b>70.890</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.270.945</b>	<b>1.251.675</b>	<b>1.100.480</b>	<b>1.074.377</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.218.634</b>	<b>2.080.541</b>	<b>2.012.255</b>	<b>1.873.042</b>
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Administrationsvederlag til forvalter	3				
Resultatdisponering	8				
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	261.801	30.944	798.665
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-30.944	-30.944
Årets resultat	0	0	0	94.144	49.910	144.054
Overført fra overkurs ved emission	0	-256.370	0	256.370	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>249.550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>612.315</b>	<b>49.910</b>	<b>911.775</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	249.550	256.370	46.702	215.099	30.944	798.665
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-30.944	-30.944
Årets resultat	0	0	26.310	67.834	49.910	144.054
Overført fra overkurs ved emission	0	-256.370	0	256.370	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>249.550</b>	<b>0</b>	<b>73.012</b>	<b>539.303</b>	<b>49.910</b>	<b>911.775</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 TDKK	2017 TDKK
Årets resultat		144.054	91.495
Reguleringer	18	-80.473	-29.292
Ændring i driftskapital	19	4.262	296
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>67.843</b>	<b>62.499</b>
Renteindbetalinger og lignende		3	27
Renteudbetalinger og lignende		-23.277	-23.439
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>44.569</b>	<b>39.087</b>
Betalt selskabsskat		-3.431	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>41.138</b>	<b>39.087</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-25.812	-58.159
Salg af materielle anlægsaktiver		0	4.395
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-25.812</b>	<b>-53.764</b>
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter		-6.748	-12.893
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-30.071	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter (netto)		53.794	39.203
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	30.071
Betalt udbytte		-30.944	-74.865
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-13.969</b>	<b>-18.484</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>1.357</b>	<b>-33.161</b>
Likvider 1. januar		10.564	43.725
<b>Likvider 31. december</b>		<b>11.921</b>	<b>10.564</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		11.921	10.564
<b>Likvider 31. december</b>		<b>11.921</b>	<b>10.564</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>2 Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	399	395	399	395
Omkostningsført under administrationsomkostninger	<b>399</b>	<b>395</b>	<b>399</b>	<b>395</b>
Heaf udgør vederlag til bestyrelse	399	395	399	395
	<b>399</b>	<b>395</b>	<b>399</b>	<b>395</b>
<b>3 Administrationsvederlag til forvalter</b>				
Administrationshonorar Core Property Management P/S	12.664	12.033	12.664	12.033
	<b>12.664</b>	<b>12.033</b>	<b>12.664</b>	<b>12.033</b>
<b>4 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	112.144	55.756	85.919	44.375
Salg af ejendomme	0	979	0	979
	<b>112.144</b>	<b>56.735</b>	<b>85.919</b>	<b>45.354</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.990	4.006
Andre finansielle indtægter	3	27	3	27
	<b>3</b>	<b>27</b>	<b>3.993</b>	<b>4.033</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	897	681
Andre finansielle omkostninger	24.252	23.439	19.972	19.134
	<b>24.252</b>	<b>23.439</b>	<b>20.869</b>	<b>19.815</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	1.710	1.730	0	0
Årets udskudte skat	5.712	2.452	0	0
	<b>7.422</b>	<b>4.182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	49.910	30.944	49.910	30.944
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	26.310	14.774
Overført resultat	94.144	60.551	67.834	45.777
	<b>144.054</b>	<b>91.495</b>	<b>144.054</b>	<b>91.495</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>	<b>Moderselskab</b>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.754.740	1.459.754
Tilgang i årets løb	25.813	25.638
Overførsler i årets løb	9.444	9.444
Kostpris 31. december	<u>1.789.997</u>	<u>1.494.836</u>
Værdireguleringer 1. januar	301.760	250.046
Årets værdireguleringer	112.143	85.918
Værdireguleringer 31. december	<u>413.903</u>	<u>335.964</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.203.900</u></b>	<b><u>1.830.800</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	<b>Koncern</b>	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,21%	4,39%
Inflation	1,5%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,71%	5,89%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,00% - 5,10%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,21%.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,71	4,21	4,71
Dagsværdi	2.500.687	2.203.900	1.970.086
Ændring i dagsværdi	296.787	0	-233.814

## 10 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. januar	9.444
Overførsler i årets løb	-9.444
Kostpris 31. december	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

### Moderselskab

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. januar	9.444
Overførsler i årets løb	-9.444
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>11 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	93.940	93.886
Tilgang i årets løb	0	54
Kostpris 31. december	<u>93.940</u>	<u>93.940</u>
Værdireguleringer 1. januar	46.702	31.928
Årets resultat	26.310	14.774
Værdireguleringer 31. december	<u>73.012</u>	<u>46.702</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>166.952</u></b>	<b><u>140.642</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS	København	TDKK 100	100%

## 12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene.

## 13 Egenkapital

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

har udviklet sig således:

	2018 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
Kommanditaktiekapital 1.					
januar	249.550	249.550	249.550	186.825	500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	62.725	186.325
<b>Kommanditaktiekapital</b>					
<b>31. december</b>	<b><u>249.550</u></b>	<b><u>249.550</u></b>	<b><u>249.550</u></b>	<b><u>249.550</u></b>	<b><u>186.825</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	30.201	27.749	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	5.712	2.452	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>35.914</b>	<b>30.201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materielle anlægsaktiver	36.032	30.263	0	0
Øvrige poster	-118	-62	0	0
	<b>35.914</b>	<b>30.201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 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	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
Efter 5 år	100	100	100	100
Langfristet del	100	100	100	100
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	1.192.314	1.144.645	998.248	949.985
Mellem 1 og 5 år	27.998	27.733	24.583	24.356
Langfristet del	1.220.312	1.172.378	1.022.831	974.341
Inden for 1 år	6.858	6.773	6.028	5.952
	<b>1.227.170</b>	<b>1.179.151</b>	<b>1.028.859</b>	<b>980.293</b>



# Noter til årsregnskabet

## 15 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	38.045	34.967	31.895	29.046
Langfristet del	38.045	34.967	31.895	29.046
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>38.045</b>	<b>34.967</b>	<b>31.895</b>	<b>29.046</b>

## 16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	2.203.900	2.056.500	1.830.800	1.709.800
-------------------------------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2018 udgør DKK 207 mio.

Datterselskaberne Core Bolig IV Alle Haven Holding 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 selskabsskat 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

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for følgende selskab

Navn	Hjemsted
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1	København

## 18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2018 TDKK	2017 TDKK
Finansielle indtægter	-3	-27
Finansielle omkostninger	24.252	23.439
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-112.144	-56.886
Skat af årets resultat	7.422	4.182
	<b>-80.473</b>	<b>-29.292</b>

## 19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	1.218	-256
Ændring i leverandører m.v.	3.044	552
	<b>4.262</b>	<b>296</b>

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for 2018 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 2018 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 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.

### 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).

## 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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### 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

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 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.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 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 diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### ***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.

### **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.

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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 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 gældsmetode 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.

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering 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 eksklusiv 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*

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Netto finansielle omkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Prioritetsgæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$