
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Vesterbrogade 149, st., 1620 København V

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 36 02 08 65

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /4 2017

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 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Noter, regnskabspraksis 24

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2017

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Bjarne Thorup

Jesper Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne 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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel selskabet som koncernen 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 årsregnskabet og koncernregnskabet 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 selskabets og koncernens 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 selskabet eller koncernen, 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 selskabets og koncernens 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 selskabets og koncernens 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 selskabet og koncernen 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.

Aalborg, den 8. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Peder Sehested Lund
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig IV Kommanditaktieselskab Vesterbrogade 149, st. 1620 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 Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Børge Nielsen Hasserisvej 174 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank A/S Storegade 18 6200 Aabenraa

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern		
	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	81.063	67.751	9.729
Resultat af ordinær primær drift	193.427	133.916	17.740
Resultat af finansielle poster	-17.673	-15.254	-2.959
Årets resultat	166.395	118.662	14.781
Balance			
Balancesum	2.002.797	1.513.421	876.932
Egenkapital	782.035	635.604	393.537
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	36.080	25.850	3.822
- investeringsaktivitet	-294.124	-655.666	-730.802
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-36.043	-655.666	-730.802
- finansieringsaktivitet	287.029	526.192	845.344
Årets forskydning i likvider	28.985	-103.624	118.364
Nøgletal i %			
Overskudsgrad	238,6%	197,7%	182,3%
Afkastningsgrad	9,7%	8,8%	2,0%
Soliditetsgrad	39,0%	42,0%	44,9%
Forrentning af egenkapital	23,5%	23,1%	3,8%
Belåningsgrad ejendomme	60,0%	56,6%	69,7%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	78.345	63.675	52.661
Net Asset Value pr. aktie i DKK	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 er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2014. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Ændring af regnskabspraksis

Koncernen har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, hvorfor gælden vedrørende investeringsejendomme, som hidtil er blevet målt til dagsværdi, fremadrettet måles til amortiseret kostpris. Ved ændringen har koncernen anvendt en overgangsbestemmelse og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2016. Derfor er sammenligningstal ikke korrigeret.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

Koncernen overtog pr. 1 november 2016 Core IV Alle Haven ApS. Selskabet ejer en nyopført boligejendom med 110 lejligheder i Valby.

I juni 2016 er der indgået aftale om køb af 27 rækkehuse, "Bellarækkerne" ved Bellacenteret, som står færdigt i 2017. Der er deponeret DKK 31,8 mio. vedrørende dette køb. Rækkehusene overtages i 2 etaper, henholdsvis 1. december 2017 og 1. august 2018.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 81,1 mio. og er fortsat påvirket af, at ikke alle ejendomme har været ejet i hele året.

Der er en positiv værdiregulering på selskabets ejendomme i 2016. Dagsværdireguleringerne af ejendomme blev DKK 142,3 mio., således at den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.955,3 mio. pr. 31. december 2016.

Årets resultat blev DKK 166,4 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 23,5%. 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 været drevet af udenlandske investorer, der ønsker at købe danske boligejendomme, samt lave renter og stigende ejerlejlighedspriser. Udviklingen er også understøttet af en god udvikling i dansk økonomi.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2016 TDKK 903. Der er hensat TDKK 742 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 Lavendelhaven II er der lavet et standardkøkken og badeværelsesmodul, som alle lejere tilbydes, mod en stigning i lejen.

På ejendommen Lyngbyvej 32 er facaderenovering i ejerforeningsregi afsluttet. Udgifterne refunderes af den tidligere ejer. I forbindelse med renoveringen er der tilkøbt franske altaner.

Derudover er der generelt i alle ejendomme aktiveret udskiftning af hårde hvidevarer.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 19,2 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 3,9 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 10,8 mio., hvoraf DKK 9,8 mio. er administrationsfee til Core Property Management A/S, der beregnes kvartalsvis som 0,65% p.a. af den gennemsnitlige balance. De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,0 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, rådgivning og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 393.

Finansielle poster

Finansiering af selskabets ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, som er optaget med fast rente i 3 år, 5 år og 10 år. Renteudgifter på realkreditlån udgjorde DKK 17,7 mio.

Salg af ejerlejligheder

Der er i 2016 solgt 5 ejerlejligheder på Lyngbyvej 32. I slutningen af året blev frasalg indstillet, og lejemålene bliver nu renoveret efter § 5, stk. 2, hvorved der opnås en merleje på ca. TDKK 50 pr. lejlighed.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra selskabets driftsaktiviteter var positiv med DKK 36,1 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2016 andrager DKK 43,7 mio.

Vurdering af investeringsejendomme

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

Egenkapital og Net Asset Value

Som tidligere omtalt har koncernen ændret regnskabspraksis for indregning af prioritetsgæld, således at dette sker til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi. Efter ledelsens vurdering skal der ved fastsættelse

Ledelsesberetning

af koncernens Net Asset Value pr. aktie fortsat tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier efter de principper, som har været anvendt tidligere år, uden hensyntagen til ændringerne til årsregnskabsloven.

Net Asset Value kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

	<u>I alt</u> TDKK	<u>Pr. aktie</u> DKK
Egenkapital 31. december 2016	782.035	78.345
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	<u>-30.142</u>	<u>-3.020</u>
Net Asset Value 31. december 2016	<u>751.893</u>	<u>75.325</u>

Forventninger til 2017

Fokus i 2017 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendomme.

Modernisering af lejlighederne på Lyngbyvej 32 fortsætter, og der skal i 2017 udskiftes vinduer på Peter Holms Vej 2-6.

Ledelsen ser positivt på 2017 og forventer et resultat før dagsværdireguleringer i niveauet DKK 44-46 mio.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 74,9 mio., svarende til DKK 7.500 pr. aktie.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Nettoomsætning		81.063	67.751	78.189	67.751
Driftsomkostninger		-19.153	-17.243	-18.693	-17.243
Administrationsomkostninger		-10.824	-9.008	-10.763	-9.008
Bruttoresultat før værdireguleringer		51.086	41.500	48.733	41.500
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	142.341	92.416	102.008	92.416
Bruttoresultat efter værdireguleringer		193.427	133.916	150.741	133.916
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	31.928	0
Finansielle indtægter	5	3	3	1.009	3
Finansielle omkostninger	6	-17.676	-15.257	-17.283	-15.257
Resultat før skat		175.754	118.662	166.395	118.662
Skat af årets resultat	7	-9.359	0	0	0
Årets resultat		166.395	118.662	166.395	118.662

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	74.865	19.964	74.865	19.964
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	31.928	0
Overført resultat	91.530	98.698	59.602	98.698
	166.395	118.662	166.395	118.662

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme	9	1.923.500	1.494.100	1.588.300	1.494.100
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	31.793	0	31.793	0
Materielle anlægsaktiver		1.955.293	1.494.100	1.620.093	1.494.100
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	125.814	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0	125.814	0
Anlægsaktiver		1.955.293	1.494.100	1.745.907	1.494.100
Tilgodehavender fra udlejning		161	760	93	760
Andre tilgodehavender		3.613	1.560	3.071	1.560
Periodeafgrænsningsposter	11	5	2.261	5	2.261
Tilgodehavender		3.779	4.581	3.169	4.581
Likvide beholdninger		43.725	14.740	41.340	14.740
Omsætningsaktiver		47.504	19.321	44.509	19.321
Aktiver		2.002.797	1.513.421	1.790.416	1.513.421

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 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	31.928	0
Overført resultat		201.250	109.720	169.322	109.720
Foreslået udbytte for regnskabsåret		74.865	19.964	74.865	19.964
Egenkapital	12	782.035	635.604	782.035	635.604
Hensættelse til udskudt skat	13	27.749	0	0	0
Hensatte forpligtelser		27.749	0	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.139.948	840.595	940.487	840.595
Deposita og forudbetalt leje		33.466	26.229	27.350	26.229
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.173.514	866.924	967.937	866.924
Gæld til realkreditinstitutter	14	12.893	5.177	12.893	5.177
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.924	1.921	1.611	1.921
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	22.134	0
Selskabsskat		197	0	0	0
Anden gæld		3.285	2.802	2.614	2.802
Periodeafgrænsningsposter	15	1.200	993	1.192	993
Kortfristede gældsforpligtelser		19.499	10.893	40.444	10.893
Gældsforpligtelser		1.193.013	877.817	1.008.381	877.817
Passiver		2.002.797	1.513.421	1.790.416	1.513.421
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Nærtstående parter	17				
Administrationsvederlag til forvalter	3				

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	109.720	19.964	635.604
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-19.964	-19.964
Årets resultat	0	0	0	91.530	74.865	166.395
Egenkapital 31. december	249.550	256.370	0	201.250	74.865	782.035

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	249.550	256.370	0	109.720	19.964	635.604
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-19.964	-19.964
Årets resultat	0	0	31.928	59.602	74.865	166.395
Egenkapital 31. december	249.550	256.370	31.928	169.322	74.865	782.035

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2016 TDKK	2015 TDKK
Årets resultat		166.395	118.662
Reguleringer	18	-115.309	-77.162
Ændring i driftskapital	19	2.609	-553
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		53.695	40.947
Renteindbetalinger og lignende		3	3
Renteudbetalinger og lignende		-17.598	-15.100
Pengestrømme fra ordinær drift		36.100	25.850
Betalt selskabsskat		-20	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		36.080	25.850
Køb af materielle anlægsaktiver		-36.043	-655.666
Salg af materielle anlægsaktiver		11.074	0
Køb af virksomhed		-269.155	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-294.124	-655.666
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-12.095	-4.266
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-459
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-16.678
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		319.088	412.750
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	11.441
Kontant kapitalforhøjelse		0	127.141
Betalt udbytte		-19.964	-3.737
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		287.029	526.192
Ændring i likvider		28.985	-103.624
Likvider 1. januar		14.740	118.364
Likvider 31. december		43.725	14.740
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		43.725	14.740
Likvider 31. december		43.725	14.740

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.

	Koncern		Moderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	140.429	82.670	100.096	82.670
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	9.746	0	9.746
Salg af ejendomme	1.912	0	1.912	0
	142.341	92.416	102.008	92.416

3 Administrationsvederlag til forvalter

Administrationshonorar Core Property Management A/S	9.794	7.915	9.794	7.915
	9.794	7.915	9.794	7.915

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
4 Medarbejderforhold				
Lønninger	393	349	393	349
	393	349	393	349
Lønninger er omkostningsført under følgende poster:				
Administrationsomkostninger	393	349	393	349
	393	349	393	349
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	393	349	393	349
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.007	0
Andre finansielle indtægter	3	3	2	3
	3	3	1.009	3
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	429	0	429
Andre finansielle omkostninger	17.676	14.828	17.283	14.828
	17.676	15.257	17.283	15.257
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	214	0	0	0
Årets udskudte skat	9.145	0	0	0
	9.359	0	0	0

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	31.793
Kostpris 31. december	<u>31.793</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>31.793</u>

Moderselskab

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	31.793
Kostpris 31. december	<u>31.793</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>31.793</u>

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.386.467	1.386.467
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	293.883	0
Tilgang i årets løb	4.251	3.267
Afgang i årets løb	-7.741	-7.741
Kostpris 31. december	<u>1.676.860</u>	<u>1.381.993</u>
Værdireguleringer 1. januar	107.632	107.632
Årets værdireguleringer	140.429	100.096
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.421	-1.421
Værdireguleringer 31. december	<u>246.640</u>	<u>206.307</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.923.500</u>	<u>1.588.300</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:

	Koncern	
	2016	2015
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	10 - 11 år	10 - 11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,5%	4,8%
Udvikling i nettoleje	1,3 - 9,6%	2,0 - 2,0%
Udvikling i driftsomkostninger	1,5%	2%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,0%	6,8%
Inflation	1,5%	2%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 4,25% - 5,25%. Det gennemsnitlige forrentningskrav kan opgøres til 4,5%.

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

Ændringer i gennemsnitligt forrentningskrav	-0,5 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Forrentningskrav	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	2.161.000	1.923.500	1.733.400
Ændring i dagsværdi	237.500	0	-190.100

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	93.886	0
Kostpris 31. december	93.886	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	31.928	0
Værdireguleringer 31. december	31.928	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	125.814	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core IV Alle Haven ApS	København	90.000	100%

Noter til årsregnskabet

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene samt forudbetalte låneomkostninger.

12 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

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

13 Hensættelse til udskudt skat

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

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	0	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	9.145	0	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	18.604	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	27.749	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	27.749	0	0	0
	27.749	0	0	0

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

Noter til årsregnskabet

14 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	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	100	100	100	100
Mellem 1 og 5 år	0	0	0	0
Langfristet del	100	100	100	100
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.089.731	819.389	890.271	819.389
Mellem 1 og 5 år	50.217	21.206	50.216	21.206
Langfristet del	1.139.948	840.595	940.487	840.595
Inden for 1 år	12.893	5.177	12.893	5.177
	1.152.841	845.772	953.380	845.772
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	33.466	26.229	27.350	26.229
Langfristet del	33.466	26.229	27.350	26.229
Inden for 1 år	0	0	0	0
	33.466	26.229	27.350	26.229

15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Noter til årsregnskabet

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.923.500	1.494.100	1.588.300	1.494.100

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har indgået aftale om køb af ejendomme for i alt ca. DKK 96 mio., hvoraf der er deponeret DKK 31,8 mio. i forudbetaling.

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabets gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2016 udgør DKK 199 mio.

Datterselskabet Core IV Alle Haven ApS hæfter subsidiært 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

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1
Vesterbrogade 149, st., 1620 København V

Modervirksomhed

Koncernregnskab

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

18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter
Finansielle omkostninger
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser
Skat af årets resultat

Koncern	
2016	2015
TDKK	TDKK
-3	-3
17.676	15.257
-142.341	-82.670
0	-9.746
9.359	0
-115.309	-77.162

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender
Ændring i leverandører m.v.

863	-1.781
1.746	1.228
2.609	-553

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en positiv påvirkning af årets resultat med TDKK 30.142. Det har nedsat koncernens gældsforpligtelser med TDKK 30.142. Egenkapitalen er positivt påvirket med TDKK 30.142.

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.

Noter, regnskabspraksis

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 omkostninger, 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.

Noter, regnskabspraksis

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".

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 datterselskabet Core IV Alle Haven ApS, som er selvstændigt skattesubjekt. 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.

Datterselskabet 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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved an-

Noter, regnskabspraksis

vendelse 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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.

Noter, regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

Egenkapital

Udbytte

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

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 acontoskatte. 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 rentekomkostning over låneperioden.

Noter, regnskabspraksis

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 på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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, regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Prioritetsgæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$