
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Skoubogade 1, 2., 1158 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 36 02 08 65

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6/4 2016

Per Yderholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsregnskabet 13

Regnskabspraksis 19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2016

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Bjarne Thorup

Jesper Andreasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 9. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Peder Sehested Lund
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig IV Kommanditaktieselskab Skoubogade 1, 2. 1158 København K 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 Hassersvej 174 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Nettoomsætning	67.751	9.729
Resultat af ordinær primær drift	133.916	17.740
Resultat før finansielle poster	133.916	17.740
Resultat af finansielle poster	-15.254	-2.959
Årets resultat	118.662	14.781
Balance		
Balancesum	1.513.421	876.932
Egenkapital	635.604	393.537
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	25.850	3.822
- investeringsaktivitet	-655.666	-730.802
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-655.666	-730.802
- finansieringsaktivitet	526.192	845.344
Årets forskydning i likvider	-103.624	118.364
Nøgletal i %		
Overskudsgrad	197,7%	182,3%
Afkastningsgrad	8,8%	2,0%
Soliditetsgrad	42,0%	44,9%
Forrentning af egenkapital	23,1%	3,8%

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

Selskabet overtog den første ejendom til drift den 1. august 2014. Hovedtallene for 2014 er derfor ikke sammenlignelige.

Beretning

Hovedaktivitet

Kommanditaktieselskabets formål er direkte og indirekte via 100% ejede selskaber at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme i Danmark, primært med boliger.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

I løbet af 1. halvår overtog selskabet de sidste 6 boligejendomme, således selskabet nu ejer 12 boligejendomme. Selskabet mangler kun at overtage projektejendommen, som forventes færdig ultimo 2016.

Driften er forløbet som forventet, og der er hjemtaget realkreditlån til finansiering af de 6 ejendomme.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 67,8 mio. og er fortsat påvirket af, at ikke alle ejendommene har været ejet i hele året. Årets lejeindtægter bærer præg af, at de fleste ejendomme er overtaget i 1. halvår.

Der er en positiv værdiregulering på selskabets ejendomme i 2015. Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev DKK 82,7 mio., således at den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.494,1 mio. pr. 31. december 2015.

Dagsværdiregulering af selskabets prioritetsgæld er positiv med DKK 9,8 mio. mod en negativ regulering i 2014 på DKK 12,2 mio.

Årets resultat blev DKK 118,7 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 23,1%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Egenkapital og aktiekurs

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 DKK 635,6 mio. Net Asset Value kan på baggrund heraf beregnes til DKK 63.675 pr. aktie.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 2.000 pr. aktie, svarende til i alt TDKK 19.964.

Udviklingen 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.

Beretning

Udvikling i leje og tomgang

Der har været en begrænset tomgang i selskabets ejendomme. Tomgangen har primært været relateret til lejligheder på ejendommen Lyngbyvej 32, som har været friholdt til renovering og ejerlejlighedssalg, samt tomgang på ejendomme som er taget i drift fra sælger.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2015 TDKK 1.276. Der er hensat TDKK 516 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer ud over det afsatte beløb.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

I 2015 er der afholdt vedligeholdelsesomkostninger for DKK 3,3 mio., og der er gennemført moderniseringer og forbedringer for DKK 2,5 mio., som er aktiveret på de enkelte ejendomme.

I ejendommen Lavendelhaven I er der udskiftet vinduer i en del af bebyggelsen og i en del af Lavendelhaven II er der renoveret karnapvinduer.

På ejendommen Lyngbyvej 32 pågår facaderenovering i ejerforeningsregi. Udgifterne betales af den tidligere ejer. Der er tilkøbt franske altaner, og den første tredjedel er udført og betalt i 2015. Desuden er der moderniseret én lejlighed med henblik på salg.

På Guldborgvej har det været nødvendigt at skifte alle varmtvandsbeholdere for at begrænse vandskader ved gennemtæring. De oprindeligt monterede beholdere fra byggeriets start var af meget dårlig kvalitet.

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

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 17,2 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 3,3 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 9 mio., hvoraf DKK 7,9 mio. er administrationsfee til Core Property Management A/S, der beregnes kvartalsvis som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance. De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,3 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, rådgivning og bestyrelse.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 349.

Beretning

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 15,3 mio.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra selskabets driftsaktiviteter var positiv med DKK 25,8 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2015 andrager DKK 14,7 mio.

Vurdering af investeringsejendomme

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

Forventningerne til 2016

2016 vil blive præget af fortsat driftsoptimering og udvikling af selskabets ejendomme.

Ledelsen har positive forventninger til 2016 og forventer et overskud på ordinært resultat i niveauet DKK 35-37 mio.

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	2015 TDKK	2014 TDKK
Nettoomsætning		67.751	9.729
Driftsomkostninger		-17.243	-3.119
Administrationsomkostninger		-9.008	-1.588
Resultat før værdireguleringer		41.500	5.022
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	92.416	12.718
Resultat før finansielle poster		133.916	17.740
Finansielle indtægter		3	3
Finansielle omkostninger	4	-15.257	-2.962
Årets resultat		118.662	14.781

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	19.964	3.737
Overført resultat	98.698	11.044
	118.662	14.781

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Investeringsejendomme	5	1.494.100	640.700
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	6	0	115.064
Materielle anlægsaktiver		1.494.100	755.764
Anlægsaktiver		1.494.100	755.764
Tilgodehavender fra udlejning		760	53
Andre tilgodehavender		1.560	2.323
Periodeafgrænsningsposter		2.261	428
Tilgodehavender		4.581	2.804
Likvide beholdninger		14.740	118.364
Omsætningsaktiver		19.321	121.168
Aktiver		1.513.421	876.932

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Kommanditaktiekapital		249.550	186.825
Overkurs ved emission		256.370	191.954
Overført resultat		109.720	11.021
Foreslået udbytte for regnskabsåret		19.964	3.737
Egenkapital	7	635.604	393.537
Ansvarlig lånekapital		100	100
Gæld til realkreditinstitutter		840.595	444.087
Deposita og forudbetalt leje		26.229	14.787
Langfristede gældsforpligtelser	8	866.924	458.974
Gæld til realkreditinstitutter	8	5.177	2.722
Kreditinstitutter		0	459
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.921	1.556
Gæld til selskabsdeltagere (Investorselskaber)		0	16.678
Anden gæld		2.802	2.929
Periodeafgrænsningsposter		993	77
Kortfristede gældsforpligtelser		10.893	24.421
Gældsforpligtelser		877.817	483.395
Passiver		1.513.421	876.932
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Administrationsvederlag til forvalter	10		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Årets resultat		118.662	14.781
Reguleringer	11	-77.162	-9.759
Ændring i driftskapital	12	-553	1.761
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		40.947	6.783
Renteindbetalinger og lignende		3	3
Renteudbetalinger og lignende		-15.100	-2.964
Pengestrømme fra driftsaktivitet		25.850	3.822
Køb af materielle anlægsaktiver		-655.666	-730.802
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-655.666	-730.802
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-4.266	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-459	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		412.750	434.563
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	459
Tilbagebetaling/optagelse af gæld til selskabsdeltager og komplementar		-16.678	16.778
Overtaget deposita og forudbetalt husleje		11.441	14.788
Kontant kapitalforhøjelse / stiftelse		127.141	378.756
Betalt udbytte		-3.737	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		526.192	845.344
Ændring i likvider		-103.624	118.364
Likvider 1. januar		118.364	0
Likvider 31. december		14.740	118.364
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		14.740	118.364
Likvider 31. december		14.740	118.364

Noter til årsregnskabet

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Selskabet 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 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2015 TDKK	2014 TDKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	82.670	24.962
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	9.746	-12.244
	92.416	12.718

3 Medarbejderforhold

Lønninger	349	0
	349	0

Lønninger er omkostningsført under følgende poster:

Administrationsomkostninger	349	0
	349	0

Heraf udgør vederlag til bestyrelse	349	0
--	------------	----------

Noter til årsregnskabet

	2015 TDKK	2014 TDKK
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	429	51
Andre finansielle omkostninger	14.828	2.911
	15.257	2.962

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	615.738
Tilgang i årets løb	655.666
Overførsler i årets løb	115.064
Kostpris 31. december	1.386.468
Værdireguleringer 1. januar	24.962
Årets værdireguleringer	82.670
Værdireguleringer 31. december	107.632
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.494.100

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved valuarvurderingerne pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,03% - 5,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,0%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Gennemsnitlig afkastprocent	3,5	4,0	4,5
Dagsværdi i TDKK	1.708.700	1.494.100	1.327.400
Ændring i dagsværdi i TDKK	214.600	0	-166.700

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. januar	115.064
Overførsler i årets løb	-115.064
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

7 Egenkapital

	Kommandit- aktiekapital TDKK	Overkurs ved emission TDKK	Overført resultat TDKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	186.825	191.954	11.022	3.737	393.538
Kontant kapitalforhøjelse	62.725	64.416	0	0	127.141
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.737	-3.737
Årets resultat	0	0	98.698	19.964	118.662
Egenkapital 31. december	<u>249.550</u>	<u>256.370</u>	<u>109.720</u>	<u>19.964</u>	<u>635.604</u>

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

Kommanditaktiekapitalen har udviklet sig således:

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

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2015 TDKK	2014 TDKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	100	100
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	819.389	433.063
Mellem 1 og 5 år	21.206	11.024
Langfristet del	840.595	444.087
Inden for 1 år	5.177	2.722
	845.772	446.809
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	26.229	14.787
Langfristet del	26.229	14.787
Inden for 1 år	0	0
	26.229	14.787

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.494.100</u>	<u>640.700</u>
Kontraktlige forpligtelser		
Selskabet har indgået købsaftale om køb af et projektselskab med en forventet købesum på DKK 175 mio. med overtagelse i 2016.		
Selskabet har indgået en kontrakt om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår.		
10 Administrationsvederlag til forvalter		
Administrationshonorar Core Property Management A/S	<u>7.915</u>	<u>1.179</u>
	<u>7.915</u>	<u>1.179</u>
Skønsmæssigt kan TDKK 818 af administrationsvederlaget til Core Property Management A/S henføres til fast aflønning af direktionen.		
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3	-3
Finansielle omkostninger	15.257	2.962
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-82.670	-24.962
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-9.746</u>	<u>12.244</u>
	<u>-77.162</u>	<u>-9.759</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.781	-2.800
Ændring i leverandører m.v.	1.228	4.561
	<u>-553</u>	<u>1.761</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

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.

Regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor det ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i resultatopgørelsen.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

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 investerings ejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af investerings ejendomme er pr. 31. december 2015 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København A/S.

Regnskabspraksis

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser amortiseres over lånets løbetid. Amortiseringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser som omfatter deposita, forudbetalt husleje, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets 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 som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus 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.

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$