
Core Bolig IV Investorkommandit- aktieselskab nr. 6

Skoubogade 1, 2., 1158 København

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 36 41 13 41

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

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6.

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 for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2016

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Jesper Andreasen

Bjarne Thorup

Pernille Backhausen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 Investorkommanditaktieselskab nr. 6 Skoubogade 1, 2. 1158 København Telefon: 33 18 84 40 E-mail: Info@coreproperty.dk Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 36 41 13 41 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 7. oktober 2014 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Carsten Wiggers, formand Jesper Andreasen Bjarne Thorup Pernille Backhausen |
| Direktion | Niels Lorentz Nielsen John Bødker |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg |
| Advokat | Advokatfirmaet Børge Nielsen Hasserisvej 174 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Sydbank Storegade 18 6200 Aabenraa |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer 22,6% af Core Bolig IV Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 26.529, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 143.338.

Selskabet har som godkendt på den ordinære generalforsamling i 2015 tegnet de resterende 25% af kapitalen i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab.

Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6's kursværdi ultimo 2015

Én aktie i Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi på DKK 63.775 pr. nominelt DKK 25.000, svarende til kurs 255,1.

Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management A/S

Selskabet har i 2015 ikke betalt administrationshonorar til forvalteren Core Property Management A/S.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 2.000 pr. aktie.

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 |
|---|------|---------------|--------------|
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 1 | 26.462 | 2.586 |
| Andre eksterne omkostninger | | -100 | -19 |
| Bruttoresultat | | 26.362 | 2.567 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 177 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | | -10 | -2 |
| Resultat før skat | | 26.529 | 2.565 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 26.529 | 2.565 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|---------------|--------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 2.810 | 674 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 27.305 | 2.586 |
| Overført resultat | -3.586 | -695 |
| | 26.529 | 2.565 |

Balance 31. december

| | Note | 2015 TDKK | 2014 TDKK |
|--|------|----------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 3 | 143.140 | 88.786 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 143.140 | 88.786 |
| Anlægsaktiver | | 143.140 | 88.786 |
| Likvide beholdninger | | 324 | 28.830 |
| Omsætningsaktiver | | 324 | 28.830 |
| Aktiver | | 143.464 | 117.616 |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 56.200 | 56.200 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 28.200 | 2.581 |
| Overført resultat | | 54.442 | 58.029 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 4.496 | 674 |
| Egenkapital | 4 | 143.338 | 117.484 |
| Ansvarlig lånekapital | | 100 | 102 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 100 | 102 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 14 | 30 |
| Anden gæld | | 12 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 26 | 30 |
| Gældsforpligtelser | | 126 | 132 |
| Passiver | | 143.464 | 117.616 |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 TDKK | 2014 TDKK |
|--|----------------|---------------|
| 1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Andel af overskud i associerede virksomheder | 26.462 | 2.586 |
| | 26.462 | 2.586 |
| 2 Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter associerede virksomheder | 177 | 0 |
| | 177 | 0 |
| 3 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 86.205 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 28.735 | 86.205 |
| Kostpris 31. december | 114.940 | 86.205 |
| Værdireguleringer 1. januar | 2.581 | 0 |
| Årets resultat | 26.462 | 2.586 |
| Modtagne udbytter | -843 | 0 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto | 0 | -5 |
| Værdireguleringer 31. december | 28.200 | 2.581 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 143.140 | 88.786 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |
|-------------------------------------|-----------|-----------------|-------------------------|
| Core Bolig IV Kommanditaktieselskab | København | TDKK 249.500 | 22,6% |

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|---------------------------------|----------------------|--|----------------------|---|----------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 56.200 | 2.581 | 58.028 | 674 | 117.483 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -674 | -674 |
| Årets resultat | 0 | 25.619 | -3.586 | 4.496 | 26.529 |
| Egenkapital 31. december | 56.200 | 28.200 | 54.442 | 4.496 | 143.338 |

Selskabskapitalen består af 2.248 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| | TDKK | TDKK |
| Selskabskapital 1. januar | 56.200 | 500 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 55.700 |
| Kapitalnedsættelse | 0 | 0 |
| Selskabskapital 31. december | 56.200 | 56.200 |

Noter til årsregnskabet

5 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:

| | <u>2015</u> TDKK | <u>2014</u> TDKK |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ansvarlig lånekapital | | |
| Efter 5 år | 100 | 102 |
| Langfristet del | 100 | 102 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | <u>100</u> | <u>102</u> |

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6 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.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i 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.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til diverse gebyrer, administrationshonorar samt revision og regnskabsmæssig assistance.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 associerede virksomheder 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 de associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

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