

---

# ***Core Bolig IV Investorkommandit- aktieselskab nr. 6***

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

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 36 41 13 41

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

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om alternativ investeringsfond mv.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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 kapitalejerne i Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet 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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 medføre, at 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.

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

## Selskabet

Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6  
c/o Core Property Management P/S  
Axeltorv 2N, 4.  
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40  
E-mail: [Info@coreproperty.dk](mailto:Info@coreproperty.dk)  
Hjemmeside: [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 36 41 13 41  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 7. oktober 2014  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Carsten Wiggers, formand  
Pernille Backhausen  
Anders Nørregård Larsen  
Svend Erik Kristensen  
Jesper Andreasen

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 22,52% af Core Bolig IV Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på TDKK 32.415, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 205.388.

## Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6's Net Asset Value ultimo 2018

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

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering tages højde for performance fee (engangs-fee) 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.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	<u>I alt</u> TDKK	<u>Pr. aktie</u> DKK
Egenkapital pr. 31. December 2018	205.378	91.360
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-11.109	-4.941
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	<u>-4.661</u>	<u>-2.073</u>
Net Asset Value 31. December 2018	<u>189.608</u>	<u>84.346</u>



# Ledelsesberetning

## **Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S**

Selskabet har i 2018 betalt TDKK 1 i administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

## **Udbytte**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 5.000 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	2018 TDKK	2017 TDKK
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	32.442	20.605
Andre eksterne omkostninger		-26	-49
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>32.416</b>	<b>20.556</b>
Andre finansielle omkostninger		-11	-21
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.405</b>	<b>20.535</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>32.405</b>	<b>20.535</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	11.240	6.969
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	25.473	3.744
Overført resultat	-4.308	9.822
	<b>32.405</b>	<b>20.535</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	205.337	179.864
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>205.337</b>	<b>179.864</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>205.337</b>	<b>179.864</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>159</b>	<b>228</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>159</b>	<b>228</b>
<b>Aktiver</b>		<b>205.496</b>	<b>180.092</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		56.200	56.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		90.396	64.923
Overført resultat		47.542	51.848
Foreslået udbytte for regnskabsåret		11.240	6.969
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>205.378</b>	<b>179.940</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8	20
Anden gæld		10	32
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18</b>	<b>52</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>118</b>	<b>152</b>
<b>Passiver</b>		<b>205.496</b>	<b>180.092</b>
Anvendt regnskabspraksis	5		

## Egenkapitalopgørelse

	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	64.923	51.850	6.969	179.942
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-6.969	-6.969
Årets resultat	0	25.473	-4.308	11.240	32.405
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>56.200</b>	<b>90.396</b>	<b>47.542</b>	<b>11.240</b>	<b>205.378</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	TDKK	TDKK
<b>1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	32.442	20.605
	<b>32.442</b>	<b>20.605</b>
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	114.941	114.941
Kostpris 31. december	114.941	114.941
Værdireguleringer 1. januar	64.923	61.178
Årets resultat	32.442	20.605
Modtagne udbytter	-6.969	-16.860
Værdireguleringer 31. december	90.396	64.923
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>205.337</b>	<b>179.864</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	København	TDKK 249.500	23%

### 3 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	56.200	56.200	56.200	56.200	500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	55.700
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>56.200</b>	<b>56.200</b>	<b>56.200</b>	<b>56.200</b>	<b>56.200</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 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>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	100	100
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	<u><b>100</b></u>	<u><b>100</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6 for 2018 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 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.

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.



# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i selskabets resultatopgørelse.

## 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.

### 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.