Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

Skoubogade 1, 2., 1158 København K

Årsrapport for 2015

(regnskabsår 18/3 - 31/12)

CVR-nr. 36 68 57 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12/4 2016

Per Yderholm
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 18. marts - 31. december	7
Balance 31. december	8
Pengestrømsopgørelse 18. marts - 31. december	10
Noter til årsregnskabet	11
Regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18. marts - 31. december 2015 for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1.

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 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2016

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Flemming Nissen Høyer

Henrik Nordby Christensen

Iben Mai Winsløw

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 for regnskabsåret 18. marts - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet
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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og koncernregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 18. marts - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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 og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Aalborg, den 10. marts 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Peder Sehested Lund
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 Skoubogade 1, 2. 1158 København K Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 36 68 57 19 Regnskabsperiode: 18. marts - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Finn Boel Pedersen, formand Flemming Nissen Høyer Henrik Nordby Christensen Iben Mai Winsløw
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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens formål er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme, primært boliger.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

I 2015 har investorer via tre kapitalforhøjelser tegnet selskabskapital for nom. DKK 425 mio. med et samlet provenu på DKK 851 mio.

Koncernen har i 2015 købt 12 boligejendomme. Driften er forløbet som forventet, og der er hjemtaget realkreditlån til finansiering af 8 boligejendomme.

Årets lejeindtægter bærer præg af, at ejendommene først er overtaget i 4. kvartal. De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 12,8 mio.

Årets resultat blev negativt med DKK 4,2 mio., hvilket svarer til en negativ forrentning af egenkapitalen med 0,49 %.

Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev negativ med DKK 5 mio., således den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.478 mio. pr. 31. december 2015. Herudover er der foretaget forudbetaling for ejendomme på i alt DKK 75 mio. pr. 31. december 2015.

Der er en negativ værdiregulering på koncernens ejendomme i 2015, primært henført til tilbageførsel af handelsomkostninger på de fire ejendomme, som er anskaffet i december 2015 og derfor er værdiansat til kostpris.

Egenkapital og aktiekurs

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 DKK 848 mio. Indre værdi kan på baggrund heraf beregnes til DKK 49.871 pr. aktie.

Udviklingen i det danske ejendomsmarked

Priserne på danske boligudlejningsejendomme har været stigende i det forløbne år. Prisstigninger i København og Aarhus har efterhånden bredt sig til alle større provinsbyer. Prisudviklingen har været drevet af udenlandske investorer, der ønsker at købe danske boligejendomme, meget lave renter og stigende ejerlejlighedspriser. Udviklingen er understøttet af en god udvikling i dansk økonomi.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2015 TDKK 455. Der er hensat TDKK 96 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer ud over det afsatte beløb.

Ledelsesberetning

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 3,4 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 0,5 mio. De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 3,4 mio., hvoraf DKK 2,6 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 0,8 mio. omfatter revision, regnskab, depositar, eksterne valuar og rådgivning mv.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med fast rente i 3 år, 5 år og 10 år. Renteudgifter på realkreditlån udgjorde DKK 1,9 mio.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter var positiv med DKK 7,4 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2015 andrager DKK 15,2 mio.

Vurdering af investeringsejendomme

De ejendomme, der er betalt og overtaget i 2015, er blevet vurderet af en ekstern valuar, bortset fra fire ejendomme som er overtaget 15. december 2015. Disse er værdiansat til kostpris.

Værdiansættelsen af koncernens ejendomme blev i 2015 gennemført af Nybolig Erhverv København A/S.

Forventninger til 2016

2016 vil blive præget af overtagelse af de restende ejendomme, hjemtagelse af lån til disse ejendomme, samt driftsoptimering og udvikling af koncernens ejendomme.

Ledelsen har positive forventninger til 2016 og forventer et overskud på ordinært resultat før skat i niveauet DKK 40-45 mio.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 18. marts - 31. december

	Note	Koncern 2015 TDKK	Moderselskab 2015 TDKK
Nettoomsætning		**12.795**	**0**
Driftsomkostninger		-3.357	0
Administrationsomkostninger		-3.362	-222
Bruttoresultat		**6.076**	**-222**
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-9.414	0
Resultat før finansielle poster		**-3.338**	**-222**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	-5.010
Finansielle omkostninger		-1.932	-38
Resultat før skat		**-5.270**	**-5.270**
Skat af årets resultat		1.085	1.085
Årets resultat		**-4.185**	**-4.185**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-4.185	-4.185
	-4.185	**-4.185**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern 2015 TDKK	Moderselskab 2015 TDKK
Investeringsejendomme	4	1.477.587	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	5	75.000	0
Materielle anlægsaktiver		**1.552.587**	**0**
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	847.001
Finansielle anlægsaktiver		**0**	**847.001**
Anlægsaktiver		**1.552.587**	**847.001**
Tilgodehavender fra udlejning		359	0
Andre tilgodehavender		1.160	0
Udskudt skatteaktiv		2.128	2.128
Periodeafgrænsningsposter		166	0
Tilgodehavender		**3.813**	**2.128**
Likvide beholdninger		**15.231**	**0**
Omsætningsaktiver		**19.044**	**2.128**
Aktiver		**1.571.631**	**849.129**

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern 2015 TDKK	Moderselskab 2015 TDKK
Selskabskapital		425.000	425.000
Overkurs ved emission		427.034	427.034
Overført resultat		-4.227	-4.227
Egenkapital	7	**847.807**	**847.807**
Ansvarlig lånekapital		100	0
Gæld til realkreditinstitutter		433.481	0
Deposita og forudbetalt leje		30.241	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	**463.822**	**0**
Kreditinstitutter		254.002	91
Leverandører af varer og tjenesteydelser		847	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	100
Selskabsskat		1.043	1.043
Anden gæld		3.602	88
Periodeafgrænsningsposter	8	508	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**260.002**	**1.322**
Gældsforpligtelser		**723.824**	**1.322**
Passiver		**1.571.631**	**849.129**
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Administrationshonorar til forvalter	10		

Pengestrømsopgørelse 18. marts - 31. december

	Note	Koncern 2015 TDKK
Årets resultat		-4.185
Reguleringer	11	10.261
Ændring i driftskapital	12	3.233
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		**9.309**
Renteudbetalinger og lignende		-1.881
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**7.428**
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.557.636
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**-1.557.636**
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		429.103
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		254.002
Optagelse af ansvarlig lånekapital		100
Overtaget deposita og forudbetalt husleje		30.241
Kontant kapitalforhøjelse		851.993
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**1.565.439**
Ændring i likvider		**15.231**
Likvider 18. marts		0
Likvider 31. december		**15.231**
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		15.231
Likvider 31. december		**15.231**

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.

Koncernen har den 15. december 2015 købt fire investeringsejendomme til en samlet værdi på DKK 757 mio. På baggrund af at investeringsejendommene er erhvervet tæt på balancedagen, har ledelsen valgt at fastsætte dagsværdien som købsprisen ekskl. købsomkostninger.

Dagsværdierne af de øvrige investeringsejendomme 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.

	Koncern	Moderselskab
	2015	2015
	TDKK	TDKK
2 Medarbejderforhold		
Lønninger	554	67
Pensioner	51	0
Andre personaleomkostninger	12	0
	617	**67**
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Driftsomkostninger	550	0
Administrationshonorar	67	67
	617	**67**
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	**67**	**0**

Noter til årsregnskabet

	Koncern	Moderselskab
	2015	2015
	TDKK	TDKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-5.048	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-4.366	0
	-9.414	**0**

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings-ejendomme
	TDKK
Kostpris 18. marts	0
Tilgang i årets løb	1.482.635
Kostpris 31. december	1.482.635
Værdireguleringer 18. marts	0
Årets værdireguleringer	-5.048
Værdireguleringer 31. december	-5.048
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**1.477.587**

5 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	TDKK
Kostpris 18. marts	0
Tilgang i årets løb	75.000
Kostpris 31. december	75.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**75.000**

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab
	2015
	TDKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 18. marts	0
Tilgang i årets løb	852.034
Kostpris 31. december	852.034
Værdireguleringer 18. marts	0
Årets resultat	-5.010
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-23
Værdireguleringer 31. december	-5.033
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**847.001**

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	København	TDKK 425.000	100%

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 18. marts	500	500	0	1.000
Kontant kapitalforhøjelse	424.500	426.534	0	851.034
Omkostninger ved kapitalændringer og udbytteudlodninger	0	0	-42	-42
Årets resultat	0	0	-4.185	-4.185
Egenkapital 31. december	**425.000**	**427.034**	**-4.227**	**847.807**

Moderselskab

Egenkapital 18. marts	500	500	0	1.000
Kontant kapitalforhøjelse	424.500	426.534	0	851.034
Omkostninger ved kapitalændringer og udbytteudlodninger	0	0	-19	-19
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-23	-23
Årets resultat	0	0	-4.185	-4.185
Egenkapital 31. december	**425.000**	**427.034**	**-4.227**	**847.807**

Selskabskapitalen består af 17.000 aktier à nominelt TDKK 25. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015
	TDKK
Selskabskapital 18. marts	500
Kapitalforhøjelse	424.500
Kapitalnedsættelse	0
Selskabskapital 31. december	**425.000**

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:

	Koncern	Moderselskab
	2015	2015
	TDKK	TDKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	100	0
Langfristet del	100	0
Inden for 1 år	0	0
	100	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	433.481	0
Langfristet del	433.481	0
Inden for 1 år	0	0
	433.481	**0**
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	30.241	0
Langfristet del	30.241	0
Inden for 1 år	0	0
	30.241	**0**

Noter til årsregnskabet

	Koncern	Moderselskab
	2015	2015
	TDKK	TDKK

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.477.587	0

Kontraktlige forpligtelser

Koncernen har indgået betingede aftaler om køb af en række ejendomme for i alt DKK 369 mio. Aftalerne er betinget af, at lejerne ikke udnytter deres ret til at købe ejendommene i henhold til Lejelovens bestemmelser om tilbudspligt. Koncernen har deponeret DKK 75 mio. i forudbetaling for ejendommene.

Koncernen har desuden indgået aftale om køb af et projektselskab med en forventet bruttokøbesum på DKK 227 mio. med senest overtagelse 1. april 2017.

Koncernen har indgået en kontrakt med Core Property Management A/S 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 A/S (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management A/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

10 Administrationshonorar til forvalter

	2015
	TDKK
Administrationshonorar Core Property Management A/S	2.507
	2.507

Skønsmæssigt kan TDKK 276 af administrationsvederlaget til Core Property Management A/S henføres til fast aflønning af direktionen.

Noter til årsregnskabet

	Koncern
	2015
	TDKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer	
Finansielle omkostninger	1.932
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	5.048
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	4.366
Skat af årets resultat	-1.085
	10.261
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital	
Ændring i tilgodehavender	-1.686
Ændring i leverandører m.v.	4.919
	3.233

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 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.

Koncern- og 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

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 eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af koncernens investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt koncernens andel af forbrugsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision og lignende.

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

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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.

Regnskabspraksis

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 visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nykredit 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

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.

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 og lignende.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

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 investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

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 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 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.