

---

# ***Core IV Alle Haven ApS***

Vesterbrogade 149, st., 1620 København V

## **Årsrapport for 2016**

(regnskabsår 1/7 - 31/12)

---

CVR-nr. 36 96 05 74

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

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 15

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2016 for Core IV Alle Haven ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 8. marts 2017

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen  
direktør

John Bødker  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core IV Alle Haven ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core IV Alle Haven ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 IV Alle Haven ApS  
Vesterbrogade 149, st.  
1620 København V  
Hjemmeside: [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 36 96 05 74  
Regnskabsperiode: 1. juli - 31. december  
Hjemstedskommune: København V

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
9000 Aalborg

## Pengeinstitut

Danske Bank A/S  
Lersø Parkallé 100  
2100 København Ø

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core IV Alle Haven ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsåret er blevet omlagt til kalenderår og omfatter i omlægningsåret kun perioden 1. juli til 31. december 2016.

## Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere boligudlejningsejendomme i Danmark.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på TDKK 99.153, heraf værdireguleringer på TDKK 124.957, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på TDKK 125.814.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

|   | Note | 1/7 - 31/12<br>2016<br>TDKK<br>6 mdr. | 1/7 2015 - 30/6<br>2016<br>TDKK<br>12 mdr. |
|---|------|---------------------------------------|--|
| <b>Nettoomsætning</b>                         |      | <b>5.070</b>                          | <b>0</b>                                   |
| Driftsomkostninger                            |      | -1.421                                | 0  |
| Administrationsomkostninger                   |      | -124                                  | -48  |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>   |      | <b>3.525</b>                          | <b>-48</b>                                 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver      |      | 124.957                               | 0  |
| <b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> |      | <b>128.482</b>                        | <b>-48</b>                                 |
| Finansielle omkostninger                      | 1    | -1.362                                | -7   |
| <b>Resultat før skat</b>                      |      | <b>127.120</b>                        | <b>-55</b>                                 |
| Skat af årets resultat                        | 2    | -27.967                               | 12   |
| <b>Årets resultat</b>                         |      | <b>99.153</b>                         | <b>-43</b>                                 |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |               |            |
|-------------------------------------|---------------|------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0             | 94.000     |
| Overført resultat                   | 99.153        | -94.043    |
|                                     | <b>99.153</b> | <b>-43</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 31.12.2016<br>TDKK | 30.06.2016<br>TDKK |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                                    | 4    | 335.200            | 0                  |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse                 | 3    | 0                  | 196.753            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                          |      | <b>335.200</b>     | <b>196.753</b>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>335.200</b>     | <b>196.753</b>     |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser              |      | 68                 | 0                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder             |      | 22.134             | 0                  |
| Andre tilgodehavender                                    |      | 558                | 0                  |
| Udskudt skatteaktiv                                      |      | 0                  | 4                  |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 0                  | 8                  |
| Periodeafgrænsningsposter                                |      | 0                  | 485                |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>22.760</b>      | <b>497</b>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>2.385</b>       | <b>3.039</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>25.145</b>      | <b>3.536</b>       |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>360.345</b>     | <b>200.289</b>     |

# Balance 31. december

## Passiver

|  | Note     | 31.12.2016<br>TDKK | 30.06.2016<br>TDKK |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital                                      |          | 90                 | 90                 |
| Overført resultat                                    |          | 125.724            | 26.570             |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                  |          | 0                  | 94.000             |
| <b>Egenkapital</b>                                   | <b>5</b> | <b>125.814</b>     | <b>120.660</b>     |
| Hensættelse til udskudt skat                         |          | 27.749             | 0                  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |          | <b>27.749</b>      | <b>0</b>           |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |          | 199.461            | 0                  |
| Deposita og forudbetalt leje                         |          | 6.116              | 0                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>6</b> | <b>205.577</b>     | <b>0</b>           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                  | 6        | 0                  | 2.950              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |          | 313                | 4.488              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |          | 0                  | 72.190             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |          | 214                | 0                  |
| Anden gæld   |          | 670                | 1                  |
| Periodeafgrænsningsposter                            |          | 8                  | 0                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |          | <b>1.205</b>       | <b>79.629</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |          | <b>206.782</b>     | <b>79.629</b>      |
| <b>Passiver</b>                                      |          | <b>360.345</b>     | <b>200.289</b>     |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 7        |                    |                    |
| Nærtstående parter                                   | 8        |                    |                    |

# Noter til årsregnskabet

|  | 1/7 - 31/12<br>2016<br>TDKK<br>6 mdr. | 1/7 2015 - 30/6<br>2016<br>TDKK<br>12 mdr.       |
|--|---------------------------------------|--|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>          |                                       |  |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 1.007                                 | 7  |
| Andre finansielle omkostninger             | 355                                   | 0  |
|  | <b>1.362</b>                          | <b>7</b>   |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>            |                                       |  |
| Årets aktuelle skat                        | 214                                   | -8   |
| Årets udskudte skat                        | 27.753                                | -4   |
|  | <b>27.967</b>                         | <b>-12</b>                                       |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>          |                                       |  |
|  |                                       | Materielle anlægsaktiver under udførelse<br>TDKK |
| Kostpris 1. juli                           |                                       | 196.753  |
| Overførsler i årets løb                    |                                       | -196.753   |
| Kostpris 31. december                      |                                       | 0  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  |                                       | <b>0</b>   |

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme<br>TDKK |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. juli                                   | 0                                  |
| Tilgang i årets løb                                | 13.490                             |
| Overførsler i årets løb                            | 196.753                            |
| Kostpris 31. december                              | <u>210.243</u>                     |
| Værdireguleringer 1. juli                          | 0                                  |
| Årets værdireguleringer                            | 124.957                            |
| Værdireguleringer 31. december                     | <u>124.957</u>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b><u>335.200</u></b>              |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | <u>1.197</u>                       |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdi--ansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|  | 31.12.2016<br>TDKK |
|--|--------------------|
| Budgetperiode                          | 11 år              |
| Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)   | 4,5%               |
| Udvikling i nettoleje                  | 1,5%               |
| Udvikling i driftsomkostninger         | 1,5%               |
| Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit) | 6,0%               |
| Inflation                              | 1,5%               |

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et fastsat forrentningskrav på 4,5 %.

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

| Ændringer i det gennemsnitlig forrentningskrav | -0,5 %<br>TDKK | Basis<br>TDKK | 0,5 %<br>TDKK |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Forrentningskrav                               | 4,0            | 4,5           | 5,0           |
| Dagsværdi                                      | 378.174        | 335.200       | 300.996       |
| Ændring i dagsværdi                            | 42.974         | 0             | -34.204       |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital | Overført       | Foreslået udbytte for regnskabs- | I alt          |
|---------------------------------|-----------------|----------------|----------------------------------|----------------|
|                                 | TDKK            | resultat       | året                             | TDKK           |
|                                 |                 | TDKK           | TDKK                             |                |
| Egenkapital 1. juli             | 90              | 26.571         | 94.000                           | 120.661        |
| Betalt ordinært udbytte         | 0               | 0              | -94.000                          | -94.000        |
| Årets resultat                  | 0               | 99.153         | 0                                | 99.153         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>90</b>       | <b>125.724</b> | <b>0</b>                         | <b>125.814</b> |

Selskabskapitalen består af 900 anparter à nominelt TDKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen er i regnskabsåret 2015/16 forhøjet med DKK 10.000.

## 6 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:

|                                       | 31.12.2016     | 30.06.2016   |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
|                                       | TDKK           | TDKK         |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                |              |
| Efter 5 år                            | 199.460        | 0            |
| Mellem 1 og 5 år                      | 1              | 0            |
| Langfristet del                       | 199.461        | 0            |
| Inden for 1 år                        | 0              | 0            |
|                                       | <b>199.461</b> | <b>0</b>     |
| <b>Deposita og forudbetalt leje</b>   |                |              |
| Mellem 1 og 5 år                      | 6.116          | 0            |
| Langfristet del                       | 6.116          | 0            |
| Øvrige forudbetalinger fra kunder     | 0              | 2.950        |
|                                       | <b>6.116</b>   | <b>2.950</b> |

# Noter til årsregnskabet

|   | <u>31.12.2016</u> | <u>30.06.2016</u> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | TDKK              | TDKK              |
| <b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>  |                   |                   |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>  |                   |                   |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for tidligere koncernforbundne bankforbindelser:                                  |                   |                   |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 72.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af            | <u>0</u>          | <u>196.753</u>    |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:<br>Investeringsjendomme med en regnskabsmæssigværdi på | <u>335.200</u>    | <u>0</u>          |

## Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter subsidært og begrænset for skat af koncernens 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.

## 8 Nærtstående parter

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

|  |                        |
|--|------------------------|
| Core Bolig IV Kommanditaktieselskab, København | Moderselskab           |
| Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1       | Ultimativ moderselskab |

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| <u>Navn</u>                         | <u>Hjemsted</u> |
|-------------------------------------|-----------------|
| Core Bolig IV Kommanditaktieselskab | København       |



# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core IV Alle Haven ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Noter, 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

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.

Selskabet er sambeskattet med ultimativ moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balancen

## Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

### *Investeringsejendomme*

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 velinformede 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 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 investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København A/S.

## **Noter, 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 indregnet 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **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.

### **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.

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.