
Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 4

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

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 37 34 20 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den / 2018

Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 4.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2018

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
direktør

John Bødker
direktør

Bestyrelse

Søren Gjelstrup
formand

Per Henning Jensen

Mogens Jørgensen

Finn Kjærgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 4

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 19. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 4
c/o Core Property Management
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40
E-mail: Info@coreproperty.dk
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 37 34 20 76
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 5. januar 2016
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: København V

Bestyrelse

Søren Gjelstrup, formand
Per Henning Jensen
Mogens Jørgensen
Finn Kjærgaard

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 4,21% af Core Bolig VII Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på TDKK 1.926, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på TDKK 31.112.

Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 4's kursværdi ultimo 2017

Én aktie i Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 4 kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi på DKK 57.508 pr. nominelt DKK 25.000, svarende til kurs 230.

Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S

Selskabet har i 2017 betalt TDKK 1 administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

I øvrigt har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærstående parter.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte på DKK 1.750 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	2017 TDKK	2016 TDKK
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele		2.411	2.647
Andre eksterne omkostninger		-60	-58
Resultat før finansielle poster		2.351	2.589
Andre finansielle omkostninger		-1	-3
Resultat før skat		2.350	2.586
Skat af årets resultat	1	-424	-437
Årets resultat		1.926	2.149

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	947	0
Overført resultat	979	2.149
	1.926	2.149

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		31.567	29.697
Finansielle anlægsaktiver	2	31.567	29.697
Anlægsaktiver		31.567	29.697
Selskabsskat		27	0
Tilgodehavender		27	0
Likvide beholdninger		126	0
Omsætningsaktiver		153	0
Aktiver		31.720	29.697

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		13.525	13.525
Overkurs ved emission		0	13.525
Overført resultat		16.640	2.136
Foreslået udbytte for regnskabsåret		947	0
Egenkapital	3	31.112	29.186
Hensættelse til udskudt skat		594	344
Hensatte forpligtelser		594	344
Kreditinstitutter		0	5
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13	13
Selskabsskat		0	92
Anden gæld		1	57
Kortfristede gældsforpligtelser		14	167
Gældsforpligtelser		14	167
Passiver		31.720	29.697
Nærtstående parter	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	13.525	13.525	2.136	0	29.186
Årets resultat	0	0	979	947	1.926
Overført fra overkurs ved emission	0	-13.525	13.525	0	0
Egenkapital 31. december	13.525	0	16.640	947	31.112

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	TDKK	TDKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	173	93
Årets udskudte skat	251	344
	424	437

2 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele
	TDKK
Kostpris 1. januar	27.050
Kostpris 31. december	27.050
Opskrivninger 1. januar	2.647
Årets opskrivninger	1.870
Opskrivninger 31. december	4.517
Regnskabsmæssig værdi 31. december	31.567

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter en ejerandel på 4,21% af Core Bolig VII Kommanditaktieselskab.

3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 541 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016
	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	13.525	500
Kapitalforhøjelse	0	13.025
Kapitalnedsættelse	0	0
Selskabskapital 31. december	13.525	13.525

Noter til årsregnskabet

4 Nærtstående parter

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S

Fælles direktionsmedlem

Transaktioner

Administrationshonorar til Core Property Management i 2017 er indgået på markedsmæssige vilkår.

I øvrigt har der ikke i året været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 4 for 2017 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 2017 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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i Core Bolig VII Kommanditaktieselskab. Kapitalandelene måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandele i Core Bolig VII Kommanditaktieselskab fastsættes som en forholdsmæssige ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdien for selskabet er fastsat, som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursreguleringen på prioritetsgæld efter hensyntagen til effekten på udskudt skat.

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.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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