

---

# ***Core Bolig IV*** ***Kommanditaktieselskab***

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

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 36 02 08 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommanditsel-  
skabets ordinære generalfor-  
samling den / 2018

Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab.

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 kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2018

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Carsten Wiggers  
formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Bjarne Thorup

Jesper Andreasen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

## 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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som kommanditselskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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 koncernregnskabet og 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 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 for nødvendig for at udar-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og kommanditselskabets 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 koncernen eller kommanditselskabet, 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 koncernens og kommanditselskabets 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 koncernens og kommanditselskabets 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 for-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

hold kan dog medføre, at koncernen og kommanditselskabet 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 7. marts 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Lasse Hartlev  
statsautoriseret revisor  
mne34350

# Selskabsoplysninger

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Kommanditselskabet</b> | Core Bolig IV Kommanditaktieselskab<br>c/o Core Property Management P/S<br>Axeltorv 2N, 4.<br>1609 København V<br><br>Telefon: 33 18 84 40<br>Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a><br><br>CVR-nr.: 36 02 08 65<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: København |
| <b>Komplementar</b>       | Core Bolig IV Komplementarselskabet ApS   |
| <b>Bestyrelse</b>         | Carsten Wiggers, formand<br>Pernille Backhausen<br>Anders Nørregård Larsen<br>Bjarne Thorup<br>Jesper Andreasen   |
| <b>Direktion</b>          | Niels Lorentz Nielsen<br>John Bødker  |
| <b>Revision</b>           | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup   |

# Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

|  | Koncern   |           |           |          |
|--|-----------|-----------|-----------|----------|
|  | 2017      | 2016      | 2015      | 2014     |
|  | TDKK      | TDKK      | TDKK      | TDKK     |
| <b>Hovedtal</b>                              |           |           |           |          |
| <b>Resultat</b>                              |           |           |           |          |
| Nettoomsætning                               | 97.185    | 81.063    | 67.751    | 9.729    |
| Resultat af ordinær primær drift             | 119.089   | 193.429   | 133.916   | 17.740   |
| Resultat af finansielle poster               | -23.412   | -17.673   | -15.254   | -2.959   |
| Årets resultat                               | 91.495    | 166.397   | 118.662   | 14.781   |
| <b>Balance</b>                               |           |           |           |          |
| Balancesum                                   | 2.080.541 | 2.002.797 | 1.513.421 | 876.932  |
| Egenkapital                                  | 798.665   | 782.035   | 635.604   | 393.537  |
| <b>Pengestrømme</b>                          |           |           |           |          |
| Pengestrømme fra:                            |           |           |           |          |
| - driftsaktivitet                            | 39.087    | 36.081    | 25.850    | 3.822    |
| - investeringsaktivitet                      | -53.764   | -294.124  | -655.666  | -730.802 |
| heraf investering i materielle anlægsaktiver | -58.159   | -36.043   | -655.666  | -730.802 |
| - finansieringsaktivitet                     | -18.484   | 287.028   | 526.192   | 845.344  |
| Årets forskydning i likvider                 | -33.161   | 28.985    | -103.624  | 118.364  |
| <b>Nøgletal i %</b>                          |           |           |           |          |
| Overskudsgrad                                | 122,5%    | 238,6%    | 197,7%    | 182,3%   |
| Afkastningsgrad                              | 5,7%      | 9,7%      | 8,8%      | 2,0%     |
| Soliditetsgrad                               | 38,4%     | 39,0%     | 42,0%     | 44,9%    |
| Forrentning af egenkapital                   | 11,6%     | 23,5%     | 23,1%     | 7,5%     |
| Belåningsgrad ejendomme                      | 58,5%     | 60,0%     | 56,6%     | 69,7%    |
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK  | 80.011    | 78.345    | 63.675    | 52.661   |
| Net Asset Value pr. aktie i DKK              | 75.307    | 75.248    | 63.675    | 52.661   |

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld divideret med antal aktier.

Ved ændring af regnskabspraksis i 2016 er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2014 og 2015.



# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme i Danmark, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn og Aarhus.

## Udvikling i året

### *Generelt og årets resultat*

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 97,2 mio.

Koncernen har overtaget 19 rækkehuse pr. 1. december 2017. De øvrige ejendomme har været ejet i hele året. I 2016 blev 110 lejligheder i Valby overtaget pr. 1. november 2016, hvorfor stigningen i lejeindtægterne i forhold til 2016 primært kan tilskrives disse overtagne lejligheder.

Der er en positiv værdiregulering på 2,8% af koncernens ejendomme i 2017, svarende til i alt DKK 56,8 mio. (2016: DKK 142,3 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.056,5 mio. pr. 31. december 2017.

Årets resultat blev DKK 91,5 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 11,6%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

### *Udvikling i det danske ejendomsmarked*

Priserne på danske boligudlejningsejendomme i København og Aarhus har været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen har fortsat været drevet af udenlandske investorer, der ønsker at købe danske boligejendomme. Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi samt de lave renter.

### *Tilgodehavender*

Lejetilgodehavender var ultimo 2017 TDKK 1.148. Der er hensat TDKK 344 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer ud over det afsatte beløb.

### *Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme*

I ejendommene Lavendelhaven I og Lavendelhaven II er der lavet standardkøkkener, som er tilbudt alle lejere, mod en stigning i lejen. På tilsvarende vis er der sket udskiftninger af køkkener i Rævehøjparken.

På ejendommen Lyngbyvej 32 er der sket moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger og genudlejninger. Derudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde

## Ledelsesberetning

hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

### ***Drifts- og administrationsomkostninger***

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 21,9 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 5,3 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 13,4 mio., hvoraf DKK 12,0 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvis som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,4 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, rådgivning og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 395.

### ***Finansielle poster***

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, som primært er optaget med fast rente i 2 - 8 år. Den vægtede gennemsnitlige rente inkl. bidrag udgør 1,9% med et vægtet renteudløb om 7,6 år. De samlede renteudgifter på realkreditlån udgjorde DKK 22,9 mio. i 2017.

### ***Salg af ejerlejligheder***

Der er i 2017 solgt 2 ejerlejligheder på Lyngbyvej 32.

### ***Udvikling i likviditeten***

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter var positive med DKK 37,4 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2017 andrager DKK 10,6 mio.

### ***Vurdering af investeringsejendomme***

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med sidste år er gennemført af Nybolig Erhverv.

# Ledelsesberetning

## Egenkapital og Net Asset Value

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

Som følge af rentefald i 2017 er det urealiserede kurstab på koncernens prioritetsgæld øget fra DKK 30,1 mio. pr. 31. december 2016 til DKK 47,0 pr. 31. december 2017. Årets urealiseret kurstab udgør DKK 16,9 mio., svarende til DKK 1.684 pr. aktie, hvilket har påvirket afkastet negativt med 2,2%.

Dette kurstab er opstået som følge af, at renten er lagt fast i en periode på 2 - 8 år. Kurstabet vil alt andet lige løbende blive reduceret i takt med at vi nærmere os næste rentefikseringstidspunkt.

Net Asset Value kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

|   | <u>I alt</u><br>TDKK | <u>Pr. aktie</u><br>DKK |
|---|----------------------|-------------------------|
| Egenkapital 31. december 2017                 | 798.663              | 80.011                  |
| Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld | <u>-46.952</u>       | <u>-4.704</u>           |
| Net Asset Value 31. december 2017             | <u>751.711</u>       | <u>75.307</u>           |

## Forventninger til 2018

Fokus i 2018 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Modernisering af lejlighederne på Lyngbyvej 32 og udskiftningerne af køkkener i Lavendelhaven I og II samt Rævehøjparken fortsætter, ligesom der fortsat vil ske udskiftning af hårde hvidevarer og moderniseringer af ledige lejligheder i øvrige.

Ledelsen ser positivt på 2018, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer i niveauet DKK 42-46 mio.

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 30,9 mio., svarende til DKK 3.100 pr. aktie.

## Usikkerhed ved indregning og måling

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | Koncern        |                | Moderselskab  |                |
|---|------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|   |      | 2017<br>TDKK   | 2016<br>TDKK   | 2017<br>TDKK  | 2016<br>TDKK   |
| <b>Nettoomsætning</b>                           |      | <b>97.185</b>  | <b>81.063</b>  | <b>79.318</b> | <b>78.189</b>  |
| Driftsomkostninger                              |      | -21.806        | -19.262        | -19.250       | -18.803        |
| Administrationsomkostninger                     |      | -13.025        | -10.713        | -12.919       | -10.655        |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>     |      | <b>62.354</b>  | <b>51.088</b>  | <b>47.149</b> | <b>48.731</b>  |
| Værdiregulering af investeringsaktiver          | 3    | 56.735         | 142.341        | 45.354        | 102.009        |
| <b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>   |      | <b>119.089</b> | <b>193.429</b> | <b>92.503</b> | <b>150.740</b> |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder |      | 0              | 0              | 14.774        | 31.928         |
| Finansielle indtægter                           | 6    | 27             | 3              | 4.033         | 1.009          |
| Finansielle omkostninger                        | 7    | -23.439        | -17.676        | -19.815       | -17.282        |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>95.677</b>  | <b>175.756</b> | <b>91.495</b> | <b>166.395</b> |
| Skat af årets resultat                          | 8    | -4.182         | -9.359         | 0             | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>91.495</b>  | <b>166.397</b> | <b>91.495</b> | <b>166.395</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|  |               |                |               |                |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 30.944        | 74.865         | 30.944        | 74.865         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0             | 0              | 14.774        | 31.928         |
| Overført resultat  | 60.551        | 91.532         | 45.777        | 59.602         |
|  | <b>91.495</b> | <b>166.397</b> | <b>91.495</b> | <b>166.395</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | Koncern          |                  | Moderselskab     |                  |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |      | 2017<br>TDKK     | 2016<br>TDKK     | 2017<br>TDKK     | 2016<br>TDKK     |
| Investeringsejendomme                      | 10   | 2.056.500        | 1.923.500        | 1.709.800        | 1.588.300        |
| Forudbetaling for materielle anlægsaktiver | 9    | 9.444            | 31.793           | 9.444            | 31.793           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>2.065.944</b> | <b>1.955.293</b> | <b>1.719.244</b> | <b>1.620.093</b> |
| Kapitalandele i dattervirksomheder         | 11   | 0                | 0                | 140.642          | 125.814          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>           |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>140.642</b>   | <b>125.814</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                       |      | <b>2.065.944</b> | <b>1.955.293</b> | <b>1.859.886</b> | <b>1.745.907</b> |
| Tilgodehavender fra udlejning              |      | 1.148            | 161              | 1.010            | 93               |
| Andre tilgodehavender                      |      | 2.000            | 3.250            | 1.201            | 2.710            |
| Periodeafgrænsningsposter                  | 12   | 885              | 368              | 885              | 368              |
| <b>Tilgodehavender</b>                     |      | <b>4.033</b>     | <b>3.779</b>     | <b>3.096</b>     | <b>3.171</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                |      | <b>10.564</b>    | <b>43.725</b>    | <b>10.060</b>    | <b>41.340</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                   |      | <b>14.597</b>    | <b>47.504</b>    | <b>13.156</b>    | <b>44.511</b>    |
| <b>Aktiver</b>                             |      | <b>2.080.541</b> | <b>2.002.797</b> | <b>1.873.042</b> | <b>1.790.418</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | Koncern          |                  | Moderselskab     |                |
|---|------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|   |      | 2017<br>TDKK     | 2016<br>TDKK     | 2017<br>TDKK     | 2016<br>TDKK   |
| Kommanditaktiekapital   |      | 249.550          | 249.550          | 249.550          | 249.550        |
| Overkurs ved emission   |      | 256.370          | 256.370          | 256.370          | 256.370        |
| Reserve for nettoopskrivning efter<br>den indre værdis metode |      | 0                | 0                | 46.702           | 31.928         |
| Overført resultat   |      | 261.801          | 201.250          | 215.099          | 169.322        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                           |      | 30.944           | 74.865           | 30.944           | 74.865         |
| <b>Egenkapital</b>  | 13   | <b>798.665</b>   | <b>782.035</b>   | <b>798.665</b>   | <b>782.035</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                                  | 14   | 30.201           | 27.749           | 0                | 0              |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                 |      | <b>30.201</b>    | <b>27.749</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>       |
| Ansvarlig lånekapital   |      | 100              | 100              | 100              | 100            |
| Gæld til realkreditinstitutter                                |      | 1.172.378        | 1.139.948        | 974.341          | 940.487        |
| Deposita  |      | 34.967           | 33.266           | 29.046           | 27.350         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                        | 15   | <b>1.207.445</b> | <b>1.173.314</b> | <b>1.003.487</b> | <b>967.937</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|  |      | Koncern          |                  | Moderselskab     |                  |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | Note | 2017             | 2016             | 2017             | 2016             |
|  |      | TDKK             | TDKK             | TDKK             | TDKK             |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 15   | 6.773            | 12.893           | 5.952            | 12.893           |
| Kreditinstitutter                                    |      | 30.071           | 0                | 30.071           | 0                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                  |      | 1.409            | 1.393            | 1.116            | 1.192            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 1.053            | 1.924            | 920              | 1.611            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 0                | 0                | 30.407           | 22.134           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 1.943            | 197              | 0                | 0                |
| Anden gæld   |      | 2.981            | 3.292            | 2.424            | 2.616            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>44.230</b>    | <b>19.699</b>    | <b>70.890</b>    | <b>40.446</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>1.251.675</b> | <b>1.193.013</b> | <b>1.074.377</b> | <b>1.008.383</b> |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>2.080.541</b> | <b>2.002.797</b> | <b>1.873.042</b> | <b>1.790.418</b> |
| Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger      | 1    |                  |                  |                  |                  |
| Begivenheder efter balancedagen                      | 2    |                  |                  |                  |                  |
| Administrationsvederlag til forvalter                | 4    |                  |                  |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 16   |                  |                  |                  |                  |
| Nærtstående parter                                   | 17   |                  |                  |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 20   |                  |                  |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

|                                 | Kommandit-<br>aktiekapital | Overkurs ved<br>emission | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>den indre<br>værdis meto-<br>de | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt          |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------|---|----------------|
|                                 | TDKK                       | TDKK                     | TDKK  | TDKK                 | TDKK  | TDKK           |
| Egenkapital 1. januar           | 249.550                    | 256.370                  | 0   | 201.250              | 74.865  | 782.035        |
| Betalt ordinært udbytte         | 0                          | 0                        | 0   | 0                    | -74.865                                       | -74.865        |
| Årets resultat                  | 0                          | 0                        | 0   | 60.551               | 30.944  | 91.495         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>249.550</b>             | <b>256.370</b>           | <b>0</b>  | <b>261.801</b>       | <b>30.944</b>                                 | <b>798.665</b> |

## Moderselskab

|                                 |                |                |               |                |               |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar           | 249.550        | 256.370        | 31.928        | 169.322        | 74.865        | 782.035        |
| Betalt ordinært udbytte         | 0              | 0              | 0             | 0              | -74.865       | -74.865        |
| Årets resultat                  | 0              | 0              | 14.774        | 45.777         | 30.944        | 91.495         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>249.550</b> | <b>256.370</b> | <b>46.702</b> | <b>215.099</b> | <b>30.944</b> | <b>798.665</b> |



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | Koncern        |                 |
|--|------|----------------|-----------------|
|  |      | 2017<br>TDKK   | 2016<br>TDKK    |
| Årets resultat                                       |      | 91.495         | 166.397         |
| Reguleringer   | 18   | -29.292        | -115.310        |
| Ændring i driftskapital                              | 19   | 296            | 2.609           |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> |      | <b>62.499</b>  | <b>53.696</b>   |
| Renteindbetalinger og lignende                       |      | 27             | 3               |
| Renteudbetalinger og lignende                        |      | -23.439        | -17.598         |
| <b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>                |      | <b>39.087</b>  | <b>36.101</b>   |
| Betalt selskabsskat                                  |      | 0              | -20             |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              |      | <b>39.087</b>  | <b>36.081</b>   |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      |      | -58.159        | -36.043         |
| Salg af materielle anlægsaktiver                     |      | 4.395          | 11.074          |
| Køb af virksomhed                                    |      | 0              | -269.155        |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        |      | <b>-53.764</b> | <b>-294.124</b> |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter    |      | -12.893        | -12.095         |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter          |      | 39.203         | 319.088         |
| Optagelse af gæld til kreditinstitutter              |      | 30.071         | 0               |
| Betalt udbytte                                       |      | -74.865        | -19.965         |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |      | <b>-18.484</b> | <b>287.028</b>  |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |      | <b>-33.161</b> | <b>28.985</b>   |
| Likvider 1. januar                                   |      | 43.725         | 14.740          |
| <b>Likvider 31. december</b>                         |      | <b>10.564</b>  | <b>43.725</b>   |
| Likvider specificeres således:                       |      |                |                 |
| Likvide beholdninger                                 |      | 10.564         | 43.725          |
| <b>Likvider 31. december</b>                         |      | <b>10.564</b>  | <b>43.725</b>   |

# 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.

Dagsværdien af investeringsejendommene 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.

Der henvises til note 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

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

## 3 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investerings-  
ejendomme  
Salg af ejendomme

|   | Koncern       |                | Morderselskab |                |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|
|   | 2017          | 2016           | 2017          | 2016           |
|   | TDKK          | TDKK           | TDKK          | TDKK           |
| Værdireguleringer af investerings-<br>ejendomme | 55.756        | 140.429        | 44.375        | 100.096        |
| Salg af ejendomme                               | 979           | 1.912          | 979           | 1.913          |
|   | <b>56.735</b> | <b>142.341</b> | <b>45.354</b> | <b>102.009</b> |

## 4 Administrationsvederlag til forvalter

Administrationshonorar Core Property  
Management P/S

|  |               |              |               |              |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Administrationshonorar Core Property<br>Management P/S | 12.033        | 9.794        | 12.033        | 9.794        |
|  | <b>12.033</b> | <b>9.794</b> | <b>12.033</b> | <b>9.794</b> |

## Noter til årsregnskabet

|   | Koncern       |               | Moderselskab  |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 2017<br>TDKK  | 2016<br>TDKK  | 2017<br>TDKK  | 2016<br>TDKK  |
| <b>5 Medarbejderforhold</b>                         |               |               |               |               |
| Lønninger   | 395           | 393           | 395           | 393           |
|   | <b>395</b>    | <b>393</b>    | <b>395</b>    | <b>393</b>    |
| Lønninger er omkostningsført under følgende poster: |               |               |               |               |
| Administrationsomkostninger                         | 395           | 393           | 395           | 393           |
|   | <b>395</b>    | <b>393</b>    | <b>395</b>    | <b>393</b>    |
| <b>Heraf udgør vederlag til bestyrelse</b>          | <b>395</b>    | <b>393</b>    | <b>395</b>    | <b>393</b>    |
| <b>6 Finansielle indtægter</b>                      |               |               |               |               |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder             | 0             | 0             | 4.006         | 1.007         |
| Andre finansielle indtægter                         | 27            | 3             | 27            | 2             |
|   | <b>27</b>     | <b>3</b>      | <b>4.033</b>  | <b>1.009</b>  |
| <b>7 Finansielle omkostninger</b>                   |               |               |               |               |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder          | 0             | 0             | 681           | 0             |
| Andre finansielle omkostninger                      | 23.439        | 17.676        | 19.134        | 17.282        |
|   | <b>23.439</b> | <b>17.676</b> | <b>19.815</b> | <b>17.282</b> |
| <b>8 Skat af årets resultat</b>                     |               |               |               |               |
| Årets aktuelle skat                                 | 1.730         | 214           | 0             | 0             |
| Årets udskudte skat                                 | 2.452         | 9.145         | 0             | 0             |
|   | <b>4.182</b>  | <b>9.359</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

# Noter til årsregnskabet

## 9 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

|   | Forudbetaling<br>for materielle<br>anlægsaktiver<br>TDKK |
|---|--|
| Kostpris 1. januar                        | 31.793   |
| Overførsler i årets løb                   | <u>-22.349</u>   |
| Kostpris 31. december                     | <u>9.444</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>9.444</u></b>                                      |

### Moderselskab

|   | Forudbetaling<br>for materielle<br>anlægsaktiver<br>TDKK |
|---|--|
| Kostpris 1. januar                        | 31.793   |
| Overførsler i årets løb                   | <u>-22.349</u>   |
| Kostpris 31. december                     | <u>9.444</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>9.444</u></b>                                      |

# Noter til årsregnskabet

## 10 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | <b>Koncern</b>             | <b>Moderselskab</b>        |
|---|----------------------------|----------------------------|
|   | Investerings-<br>ejendomme | Investerings-<br>ejendomme |
|   | TDKK                       | TDKK                       |
| Kostpris 1. januar                                  | 1.676.860                  | 1.381.993                  |
| Tilgang i årets løb                                 | 58.159                     | 58.040                     |
| Afgang i årets løb                                  | -2.628                     | -2.628                     |
| Overførsler i årets løb                             | 22.349                     | 22.349                     |
| Kostpris 31. december                               | <u>1.754.740</u>           | <u>1.459.754</u>           |
| Værdireguleringer 1. januar                         | 246.640                    | 206.307                    |
| Årets værdireguleringer                             | 55.757                     | 44.376                     |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | -637                       | -637                       |
| Værdireguleringer 31. december                      | <u>301.760</u>             | <u>250.046</u>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>           | <b><u>2.056.500</u></b>    | <b><u>1.709.800</u></b>    |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|  | <b>Koncern</b> |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 2017           | 2016          |
|  | TDKK           | TDKK          |
| Budgetperiode                          | 11 år          | 10 - 11 år    |
| Afkastkrav (vægtet gennemsnit)         | 4,39%          | 4,50%         |
| Inflation                              | 1,50%          | 1,50%         |
| Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit) | 5,89%          | 6,0%          |
| Udvikling i nettoleje                  | 1,50% - 2,08%  | 1,30% - 9,60% |

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,89% - 4,89%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,39%.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50 %<br>TDKK | Basis<br>TDKK | 0,50 %<br>TDKK |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|
| Afkastkrav                            | 3,89            | 4,39          | 4,89           |
| Dagsværdi                             | 2.320.531       | 2.056.500     | 1.846.414      |
| Ændring i dagsværdi                   | 264.031         | 0             | -210.086       |

## 11 Kapitalandele i dattervirksomheder

|   | <b>Moderselskab</b> |                |
|---|---------------------|----------------|
|   | 2017<br>TDKK        | 2016<br>TDKK   |
| Kostpris 1. januar                        | 93.886              | 0              |
| Tilgang i årets løb                       | 54                  | 93.886         |
| Kostpris 31. december                     | 93.940              | 93.886         |
| Værdireguleringer 1. januar               | 31.928              | 0              |
| Årets resultat                            | 14.774              | 31.928         |
| Værdireguleringer 31. december            | 46.702              | 31.928         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>140.642</b>      | <b>125.814</b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                                    | Hjemsted  | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|---|-----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Core Bolig IV Alle<br>Haven Holding ApS | København | TDKK 100        | 100%                    | 140.642     | 14.828         |

# Noter til årsregnskabet

## 12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene samt forudbetalte låneomkostninger.

## 13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 9.982 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

|   | 2017           | 2016           | 2015           | 2014           |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | TDKK           | TDKK           | TDKK           | TDKK           |
| Kommanditaktiekapital 1. januar           | 249.550        | 249.550        | 186.825        | 500            |
| Kapitalforhøjelse                         | 0              | 0              | 62.725         | 186.325        |
| <b>Kommanditaktiekapital 31. december</b> | <b>249.550</b> | <b>249.550</b> | <b>249.550</b> | <b>186.825</b> |

## 14 Hensættelse til udskudt skat

Årets udvikling i udskudt skat er specificeret nedenfor, og den udskudte skat knytter sig til nedenstående regnskabsposter:

|  | Koncern       |               | Moderselskab |          |
|--|---------------|---------------|--------------|----------|
|  | 2017          | 2016          | 2017         | 2016     |
|  | TDKK          | TDKK          | TDKK         | TDKK     |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar           | 27.749        | 0             | 0            | 0        |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen      | 2.452         | 9.145         | 0            | 0        |
| Tilgang ved virksomhedskøb                       | 0             | 18.604        | 0            | 0        |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b> | <b>30.201</b> | <b>27.749</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| Materielle anlægsaktiver                         | 30.201        | 27.749        | 0            | 0        |
|  | <b>30.201</b> | <b>27.749</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

Udskudt skat er afsat med 22%, svarende til den forventede aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 15 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   |                |
|---------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                       | 2017<br>TDKK     | 2016<br>TDKK     | 2017<br>TDKK   | 2016<br>TDKK   |
| <b>Ansvarlig lånekapital</b>          |                  |                  |                |                |
| Efter 5 år                            | 100              | 100              | 100            | 100            |
| Langfristet del                       | 100              | 100              | 100            | 100            |
| Inden for 1 år                        | 0                | 0                | 0              | 0              |
|                                       | <b>100</b>       | <b>100</b>       | <b>100</b>     | <b>100</b>     |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                  |                |                |
| Efter 5 år                            | 1.144.645        | 1.089.731        | 949.985        | 890.271        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 27.733           | 50.217           | 24.356         | 50.216         |
| Langfristet del                       | 1.172.378        | 1.139.948        | 974.341        | 940.487        |
| Inden for 1 år                        | 6.773            | 12.893           | 5.952          | 12.893         |
|                                       | <b>1.179.151</b> | <b>1.152.841</b> | <b>980.293</b> | <b>953.380</b> |
| <b>Deposita</b>                       |                  |                  |                |                |
| Mellem 1 og 5 år                      | 34.967           | 33.266           | 29.046         | 27.350         |
| Langfristet del                       | 34.967           | 33.266           | 29.046         | 27.350         |
| Inden for 1 år                        | 0                | 0                | 0              | 0              |
|                                       | <b>34.967</b>    | <b>33.266</b>    | <b>29.046</b>  | <b>27.350</b>  |



## Noter til årsregnskabet

| 16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser                 | Koncern          |                  | Moderselskab     |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2017             | 2016             | 2017             | 2016             |
|  | TDKK             | TDKK             | TDKK             | TDKK             |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                   |                  |                  |                  |                  |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |                  |                  |                  |                  |
| Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på                | <u>2.056.500</u> | <u>1.923.500</u> | <u>1.709.800</u> | <u>1.588.300</u> |

### Eventualforpligtelser

Moderselskabet har indgået aftale om køb af ejendomme for i alt ca. DKK 28 mio., hvoraf der er deponeret DKK 9,44 mio. i forudbetaling.

Moderselskabet har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2017 udgør DKK 199 mio.

Datterselskaberne Core Bolig IV Alle Haven ApS og Core IV Alle Haven ApS hæfter subsidiært og begrænset for skat af den ultimative moderselskabs sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabs-skat fremgår af årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

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

# Noter til årsregnskabet

## 17 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1  
Axeltorv 2N, 4., 1609 København V

Modervirksomhed

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1, København.

## 18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter  
Finansielle omkostninger  
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.  
Skat af årets resultat

| Koncern        |                 |
|----------------|-----------------|
| 2017           | 2016            |
| TDKK           | TDKK            |
| -27            | -3              |
| 23.439         | 17.676          |
| -56.886        | -142.342        |
| 4.182          | 9.359           |
| <b>-29.292</b> | <b>-115.310</b> |

## 19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender  
Ændring i leverandører m.v.

|            |              |
|------------|--------------|
| -256       | 863          |
| 552        | 1.746        |
| <b>296</b> | <b>2.609</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og 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, 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig IV Kommanditaktieselskab samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostnin-

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger, 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.

## Virksomhedssammenslutninger

### *Virksomhedsovertagelser*

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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 med fradrag af lejerabatter og lignende.

### Driftsomkostninger

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

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision o.lign.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor moderselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i moderselskabets resultatopgørelse.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat består af årets aktuelle skat, og forskydning i udskudt skat, 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.

Datterselskaberne er sambeskattet med moderselskabet Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

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.

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 investerings ejendomme pr. 31. december 2017 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 andetsteds i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig 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. 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.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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.

### 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 renteomkostning 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

## Noter til årsregnskabet

### 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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

## 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, såsom af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle 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.



# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Hoved- og nøgletal

#### *Forklaring af nøgletal*

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Overskudsgrad              | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$         |
| Afkastningsgrad            | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$        |
| Soliditetsgrad             | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$              |
| Forrentning af egenkapital | $\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |
| Belåningsgrad ejendomme    | $\frac{\text{Prioritetsgæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$                 |