

---

# ***COBO VII Kanalporten P/S***

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

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 35 85 70 52

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /3 2021

Peder Sehested Lund  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for COBO VII Kanalporten P/S.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2021

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Morten Munkager Knudsen  
formand

Per Horndrup Yderholm

Niels Lorentz Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i COBO VII Kanalporten P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO VII Kanalporten P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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.

## 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 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 4. marts 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

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

Telefon: 33 18 84 40  
Hjemmeside: [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 35 85 70 52  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Komplementar**

COBO VII Kanalporten Komplementar ApS

**Bestyrelse**

Morten Munkager Knudsen, formand  
Per Horndrup Yderholm  
Niels Lorentz Nielsen

**Direktion**

Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>14.685</b>	<b>14.216</b>
Driftsomkostninger		-4.369	-4.095
Administrationsomkostninger		-17	-31
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>10.299</b>	<b>10.090</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	8.359	-7
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>18.658</b>	<b>10.083</b>
Finansielle omkostninger	3	-5.994	-6.090
<b>Årets resultat</b>		<b>12.664</b>	<b>3.993</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		12.664	3.993
		<b>12.664</b>	<b>3.993</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Investeringsejendomme		321.400	312.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>321.400</b>	<b>312.800</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>321.400</b>	<b>312.800</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		404	266
Andre tilgodehavender		0	21
Periodeafgrænsningsposter		0	24
<b>Tilgodehavender</b>		<b>404</b>	<b>311</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>74</b>	<b>42</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>478</b>	<b>353</b>
<b>Aktiver</b>		<b>321.878</b>	<b>313.153</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Selskabskapital		59.900	59.900
Overført resultat		46.015	33.351
<b>Egenkapital</b>		<b>105.915</b>	<b>93.251</b>
Gæld til realkreditinstitutter		189.164	190.076
Deposita og forudbetalt leje		5.027	4.884
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>194.191</b>	<b>194.960</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	942	931
Modtagne forudbetalinger fra kunder		156	154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		159	333
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.102	23.192
Anden gæld		413	332
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.772</b>	<b>24.942</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>215.963</b>	<b>219.902</b>
<b>Passiver</b>		<b>321.878</b>	<b>313.153</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar	59.900	33.351	93.251
Årets resultat	0	12.664	12.664
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>59.900</b>	<b>46.015</b>	<b>105.915</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

	<u>2020</u> TDKK	<u>2019</u> TDKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	8.359	-7
	<u><b>8.359</b></u>	<u><b>-7</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.270	2.339
Andre finansielle omkostninger	3.724	3.751
	<u><b>5.994</b></u>	<u><b>6.090</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	218.200
Tilgang i årets løb	241
Kostpris 31. december	<u>218.441</u>
Værdireguleringer 1. januar	94.600
Årets værdireguleringer	8.359
Værdireguleringer 31. december	<u>102.959</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>321.400</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommen. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2020 TDKK	2019 TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav	3,75%	4,00%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente	5,25%	5,50%

## Noter til årsregnskabet

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et forrentningskrav på 3,75%.

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

Ændringer i forrentningskrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Forrentningskrav	3,25	3,75	4,25
Dagsværdi	370.846	321.400	283.588
Ændring i dagsværdi	49.446	0	-37.812

# Noter til årsregnskabet

## 5 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:

	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	185.287	186.244
Mellem 1 og 5 år	3.877	3.832
Langfristet del	189.164	190.076
Inden for 1 år	942	931
	<b>190.106</b>	<b>191.007</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	5.027	4.884
Langfristet del	5.027	4.884
Inden for 1 år	0	0
	<b>5.027</b>	<b>4.884</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	321.400	312.800
--	---------	---------

# Noter til årsregnskabet

## 7 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

COBO VII A Kommanditaktieselskab  
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Moderselskab  
Ultimativ moderselskab

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

---

Hjemsted

---

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

København

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO VII Kanalporten P/S for 2020 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 2020 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.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 administration, rådgivning, revision o.lign.

### Finansielle poster

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

## Balancen

### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals København A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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 ejendommens 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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