
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,
1620 København V

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 36 02 08 73

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/4 2019

Per Yderholm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2019

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Henrik Nordby Christensen

Christian Alfast Strøm

Iben Mai Winsløw

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig VI Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 5. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1620 København V

Telefon: 31 18 84 40

Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 36 02 08 73

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Komplementar

Core Bolig VI Komplementarselskab ApS

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand
Henrik Nordby Christensen
Christian Alfast Strøm
Iben Mai Winsløw

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	111.476	109.318	100.124	12.795
Resultat af ordinær primær drift	157.174	98.829	111.171	1.250
Resultat af finansielle poster	29.304	5.697	-16.469	-1.894
Årets resultat	186.478	104.526	94.702	-644
Balance				
Balancesum	2.374.383	2.172.799	2.010.598	1.569.603
Egenkapital	1.141.074	1.005.596	946.070	851.367
Nøgletal i %				
Soliditetsgrad	48,1%	46,3%	47,1%	54,2%
Forrentning af egenkapital	17,4%	10,7%	10,5%	-0,2%
Belåningsgrad af ejendomme	57,9%	58,1%	54,4%	44,0%

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme, primært boliger i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 111,5 mio., hvilket er 2,0% mere end i 2017.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 65,3 mio. (2017: DKK 67,4 mio.), hvilket er lidt mindre end budgetteret.

Der er en positiv værdiregulering på 4,7% af koncernens ejendomme i 2018, svarende til i alt DKK 91,8 mio. (2017: DKK 31,4 mio.).

Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Udviklingen i det danske ejendomsmarked

Priserne på ejerboligmarkedet har i de større byer i 2018 været stagnerende som følge af, at der har været et stort udbud af nye ejerlejligheder, og at der er sket opstramninger af lånevilkår hos kreditgivere.

Priserne på danske boligudlejningsejendomme i København samt i flertallet af de større

provinsbyer har imidlertid fortsat været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen, især i København, har været drevet af udenlandske investorer, der ser boligudlejningsejendomme i de største danske byer som en meget sikker investeringskategori. Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi samt de fortsat lave renter.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2018 på TDKK 1.331. Der er hensat TDKK 988 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb.

Ledelsesberetning

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommen Tvedvej i Kolding er den omfattende facaderenovering, som var påbegyndt i 2017, afsluttet med et meget tilfredsstillende resultat. Facaderenoveringen har omfattet en udskiftning af dækplader i beton til gennemsigtige plader samtidig med, at vinduespartierne er skiftet til moderne energirigtige vinduer. Projektet er udført til den budgetterede pris.

På ejendommen Kogtvedhøj i Svendborg er der påbegyndt renoveringen af gavlene, hvilket fortsætter i 2019. På ejendommen Dannebrogsgade i København er der foretaget udskiftning af stigstreng.

I flere ejendomme er der foretaget investering i energioptimering med henblik på at reducere elforbruget via udskiftning af belysning til LED.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 29,8 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 7,4 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 16,3 mio., hvoraf DKK 15,5 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,65% 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 0,9 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 305.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor hovedparten af lånene er optaget med fast rente med en restløbetid på mellem 5-9 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 20,0 mio. i 2018.

Udvikling i likviditeten

De likvide beholdninger pr. 31. december 2018 andrager DKK 3,1 mio., hvortil kommer DKK 10,5 mio. i uudnyttet kreditfacilitet på en driftskredit.

Ledelsesberetning

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Nybolig Erhverv København A/S.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 7.

Forventninger til 2019

Fokus i 2019 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ledelsen ser positivt på 2019, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveau med 2018.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 59,5 mio., svarende til DKK 3.500 pr. aktie.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Nettoomsætning		111.476	109.318
Driftsomkostninger		-29.799	-27.333
Administrationsomkostninger		-16.353	-14.526
Bruttoresultat før værdireguleringer		65.324	67.459
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	91.850	31.370
Bruttoresultat efter værdireguleringer		157.174	98.829
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		44.005	21.271
Finansielle indtægter	5	5.791	3.491
Finansielle omkostninger	6	-20.492	-19.065
Årets resultat		186.478	104.526

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	59.500	51.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	44.005	21.753
Overført resultat	82.973	31.773
	186.478	104.526

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme		2.036.900	1.928.507
Materielle anlægsaktiver	7	2.036.900	1.928.507
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	102.298	39.986
Andre tilgodehavender		0	71.109
Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver		0	9.000
Finansielle anlægsaktiver		102.298	120.095
Anlægsaktiver		2.139.198	2.048.602
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.332	1.134
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		229.796	95.856
Andre tilgodehavender	9	716	5.719
Periodeafgrænsningsposter	10	195	210
Tilgodehavender		232.039	102.919
Likvide beholdninger		3.146	21.278
Omsætningsaktiver		235.185	124.197
Aktiver		2.374.383	2.172.799

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Kommanditaktiekapital		425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		65.758	21.753
Overført resultat		590.816	507.843
Foreslået udbytte for regnskabsåret		59.500	51.000
Egenkapital	11	1.141.074	1.005.596
Ansvarlig lånekapital		100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.170.689	1.120.043
Deposita og forudbetalt leje		39.004	38.202
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.209.793	1.158.345
Kreditinstitutter		9.497	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		663	1.383
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.452	4.391
Anden gæld		2.904	3.084
Kortfristede gældsforpligtelser		23.516	8.858
Gældsforpligtelser		1.233.309	1.167.203
Passiver		2.374.383	2.172.799
Begivenheder efter balancedagen	1		
Medarbejderforhold	2		
Administrationshonorar til forvalter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	21.753	507.843	51.000	1.005.596
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-51.000	-51.000
Årets resultat	0	44.005	82.973	59.500	186.478
Egenkapital 31. december	425.000	65.758	590.816	59.500	1.141.074

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Medarbejderforhold

	2018 TDKK	2017 TDKK
Lønninger	2.045	2.102
Pensioner	197	204
Andre personaleomkostninger	15	14
	2.257	2.320

Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:

Driftsomkostninger	1.952	2.061
Administrationsomkostninger	305	259
	2.257	2.320

Heraf udgør vederlag til bestyrelse	305	259
-------------------------------------	------------	------------

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	5
--	----------	----------

3 Administrationshonorar til forvaltere

Administrationshonorar Core Property Management	15.457	13.680
	15.457	13.680

4 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme	91.850	31.370
	91.850	31.370

Noter til årsregnskabet

	2018 TDKK	2017 TDKK
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.449	1.532
Andre finansielle indtægter	342	1.959
	5.791	3.491
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	116	0
Andre finansielle omkostninger	20.376	19.065
	20.492	19.065

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	1.853.487
Tilgang i årets løb	16.544
Kostpris 31. december	1.870.031
Værdireguleringer 1. januar	75.020
Årets værdireguleringer	91.849
Værdireguleringer 31. december	166.869
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.036.900

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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 investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 TDKK	2017 TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,35%	4,47%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,85%	5,97%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 4,00% - 5,15%. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,35%.

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

Ændringer i gennemsnitlig forrentningskrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,85	4,35	4,85
Dagsværdi	2.301.538	2.036.900	1.826.844
Ændring i dagsværdi	264.638	0	-210.056

Noter til årsregnskabet

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2018 TDKK	2017 TDKK
Kostpris 1. januar	18.233	0
Tilgang i årets løb	18.260	18.233
Kostpris 31. december	36.493	18.233
Værdireguleringer 1. januar	21.753	0
Årets resultat	44.052	21.753
Værdireguleringer 31. december	65.805	21.753
Regnskabsmæssig værdi 31. december	102.298	39.986

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core VI Filippa Haven K/S	København	TDKK 0	99,9%
Komplementarselskabet Core VI Filippa Haven ApS	København	TDKK 50	100%
Gudrunsvej II ApS	København	TDKK 50	100%

Noter til årsregnskabet

9 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 197 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. § 18 B. Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til BRL § 18 B berettiger til frigivelse.

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

11 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 17.000 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
Kommanditaktiekapital 1. januar	425.000	425.000	425.000	500	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	424.500	500
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kommanditaktiekapital					
31. december	<u>425.000</u>	<u>425.000</u>	<u>425.000</u>	<u>425.000</u>	<u>500</u>

Noter til årsregnskabet

12 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:

	2018 TDKK	2017 TDKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	100	100
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.170.689	1.120.043
Langfristet del	1.170.689	1.120.043
Inden for 1 år	0	0
	1.170.689	1.120.043
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	39.004	38.202
Langfristet del	39.004	38.202
Inden for 1 år	0	0
	39.004	38.202

Noter til årsregnskabet

	2018 TDKK	2017 TDKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>2.036.900</u>	<u>1.928.507</u>
Kautions- og garantiforpligtelser		
Kautioneret lånebeløb, Core VI Filippa Haven K/S	171.000	114.031

Andre eventualforpligtelser

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 performance fee på 5% af fortjenesten 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

14 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1	København

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Oprævet 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 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".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2018 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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 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 diskonteringssats 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.

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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

dattervirksomhederne.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter projektejendomme under overtagelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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 af ejendomme

$$\frac{\text{Rentebærende gæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$$