

---

# ***Core Bolig VI Kommanditaktieselskab***

Vesterbrogade 149, st., 1620 København V

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 36 02 08 73

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/4 2017

Per Yderholm  
Dirigent



**pwc**

# 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 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

Noter, regnskabspraksis 23

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2017

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
formand

Flemming Nissen Høyer

Henrik Nordby Christensen

Iben Mai Winsløw

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

Aalborg, den 28. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Peder Sehested Lund  
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab  
Vesterbrogade 149, st.  
1620 København V

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

CVR-nr.: 36 02 08 73  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 3. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## **Bestyrelse**

Finn Boel Pedersen, formand  
Flemming Nissen Høyer  
Henrik Nordby Christensen  
Iben Mai Winsløw

## **Direktion**

Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
9000 Aalborg

## **Advokat**

Advokatfirmaet Børge Nielsen  
Hasserisvej 174  
9000 Aalborg

## **Pengeinstitut**

Sydbank A/S  
Storegade 18  
6200 Aabenraa

## **Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Core Bolig VI  
Investoraktieselskab nr. 1.

# Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2016	2015
	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>		
<b>Resultat</b>		
Nettoomsætning	100.124	12.795
Resultat af ordinær primær drift	111.180	1.250
Resultat af finansielle poster	-16.478	-1.894
Årets resultat	94.702	-644
<b>Balance</b>		
Balancesum	2.010.598	1.569.603
Egenkapital	946.070	851.367
<b>Pengestrømme</b>		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	36.472	7.509
- investeringsaktivitet	-360.030	-1.557.636
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-267.914	-1.557.636
- finansieringsaktivitet	341.898	1.564.267
Årets forskydning i likvider	18.340	14.140
<b>Nøgletal i %</b>		
Bruttomargin	111,0%	9,8%
Overskudsgrad	111,0%	9,8%
Afkastningsgrad	5,5%	0,1%
Soliditetsgrad	47,1%	54,2%
Forrentning af egenkapital	10,5%	-0,2%
Belåningsgrad ejendomme	54,4%	46,2%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	55.651	50.080
Net Asset Value pr. aktie i DKK	53.060	50.080

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.



# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

## **Ændring af regnskabspraksis**

Selskabet har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, hvorfor gælden vedrørende investeringsejendomme, som hidtil er blevet målt til dagsværdi, fremadrettet måles til amortiseret kostpris. Sammenligningstal er korrigeret.

## **Hovedaktivitet**

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***

Selskabet har i løbet af 2016 overtaget ejendommene Mysundegade 20-22, København V med 23 lejligheder, Dannebrogsgade 18-18A, København V med 15 lejligheder, Rughavevej 1, Valby med 20 lejligheder, heraf 2 erhvervslejemål, hvoraf et efterfølgende er omdannet til bolig.

Desuden er overtaget Christiansvænget, Odense med 60 lejligheder, Rosenhøj/Slænhøj, Nivå med 51 rækkehuse, Over-Holluf-Toften, Odense 19 rækkehuse samt Sillebroen, Frederikssund 36 lejligheder, heraf 1 erhvervslejemål.

Herudover er projektkøbet ved Grønttorvet i Valby nu fuldt ud kontraktmæssigt finansieret, svarende til 10.000 DKK/m<sup>2</sup>. Den resterende købesum forfalder først ved overtagelsen omkring 1. august 2017.

Der udestår hjemtagelse af realkreditlån hos BRF Kredit på de seneste erhvervede ejendomme for i alt DKK 69,0 mio. Lånene forventes først hjemtaget ved endelig erhvervelse af projektejendommen ved Grønttorvet i Valby.

Driften er forløbet som forventet, og der er hjemtaget realkreditlån til finansiering af de 7 ejendomme købt i året.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 100,1 mio. og er fortsat påvirket af, at ikke alle ejendomme har været ejet i hele året.

Der er en positiv værdiregulering på selskabets ejendomme i 2016. Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev DKK 48,7 mio., således den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.869 mio. pr. 31. december 2016

Årets resultat blev DKK 94,7 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 10,5%.

# Ledelsesberetning

## ***Udviklingen i det danske ejendomsmarked***

Priserne på danske boligudlejningsejendomme har været stigende i det forløbne år. Prisstigninger i København har efterhånden bredt sig til alle større provinsbyer. Prisudviklingen har været drevet af såvel danske som udenlandske investorer, der ønsker at købe danske boligejendomme, samt meget lave renter og stigende ejerlejlighedspriser. Udviklingen er understøttet af en god udvikling i dansk økonomi.

## ***Tilgodehavender***

Lejetilgodehavender var ultimo 2016 TDKK 1.254 før hensættelse til tab. Der er hensat TDKK 387 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer ud over det afsatte beløb.

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

Ejendommen Christiansvænget er istandsat og der er efterfølgende lejet 12 boliger ud.

I Svinget er facader istandsat.

I Kogtvedhøj i Svendborg pågår facadeistandsættelse.

På Tvedvej i Kolding pågår projektering af nye vinduespartier herunder altanværn. Selve udførelsen påbegyndes i 2. kvartal 2017.

Projektet Grønttorvet Byggefelt B+C+D tager form og ved årsskiftet er projektet nået til afpøringsfasen. Facader samt udearealer er besluttet, og udlejningen kan påbegyndes i september 2017.

På Teglstrup Have er udskiftning af sternkanter færdigt, således at fugtophobninger i murværk ikke forekommer fremover.

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

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 24,2 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 3,6 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 13,5 mio., hvoraf DKK 12,0 mio. er administrationsfee til Core Property Management A/S, der beregnes kvartalsvis som 0,65% p.a. af den gennemsnitlige balance. De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,5 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuar, rådgivning og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 300.

## ***Finansielle poster***

Finansiering af selskabets ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med fast rente i 3 år, 5 år og 10 år. Renteudgifter på realkreditlån udgjorde DKK 17,7 mio.

# Ledelsesberetning

## Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra selskabets driftsaktiviteter var positiv med DKK 36,5 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2016 andrager DKK 33,6 mio.

## Vurdering af investeringsejendomme

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

## Egenkapital og Net Asset Value

Som tidligere omtalt har selskabet ændret regnskabspraksis for indregning af prioritetsgæld, således at dette sker til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi. Efter ledelsens vurdering skal der ved fastsættelse af selskabets Net Asset Value pr. aktie fortsat tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier efter de principper, som har været anvendt i 2015, uden hensyntagen til ændringerne til årsregnskabsloven. Net Asset Value kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

	<u>I alt</u> TDKK	<u>Pr. aktie</u> DKK
Egenkapital 31. december 2016	946.070	55.651
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	<u>-44.054</u>	<u>-2.591</u>
Net Asset Value 31. december 2016	<u>902.016</u>	<u>53.060</u>

## Forventninger til 2017

Fokus i 2017 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Det største projekt i 2017 bliver vinduesudskiftningen på Tvedvej Kolding. I Kogtvedhøj, Svendborg udskiftes gaskedler.

Ledelsen ser positivt på 2017 og forventer et resultat før dagsværdireguleringer i niveauet DKK 57-62 mio.

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 45 mio., hvoraf DKK 34 mio. skal anvendes til aktionærene i moderselskabet. De resterende DKK 11 mio. skal primært dække moderselskabets skattebetalinger, som løbende er trukket på den koncerninterne mellemregning.

## Usikkerhed ved indregning og måling

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

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>100.124</b>	<b>12.795</b>
Driftsomkostninger		-24.192	-3.357
Administrationsomkostninger		-13.450	-3.140
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>62.482</b>	<b>6.298</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	48.698	-5.048
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>111.180</b>	<b>1.250</b>
Finansielle indtægter	5	1.234	0
Finansielle omkostninger		-17.712	-1.894
<b>Årets resultat</b>		<b>94.702</b>	<b>-644</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	45.000	0
Overført resultat og frie reserver	49.702	-644
	<b>94.702</b>	<b>-644</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme	7	1.869.200	1.477.587
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	6	0	75.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.869.200</b>	<b>1.552.587</b>
Andre tilgodehavender		92.116	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<b>92.116</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.961.316</b>	<b>1.552.587</b>
Tilgodehavender fra udlejning		867	359
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.914	100
Andre tilgodehavender	9	3.733	1.160
Periodeafgrænsningsposter	10	197	166
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.711</b>	<b>1.785</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>33.571</b>	<b>15.231</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>49.282</b>	<b>17.016</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.010.598</b>	<b>1.569.603</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Kommanditaktiekapital		425.000	425.000
Overkurs ved emission		0	427.034
Overført resultat og frie reserver		476.070	-667
Foreslået udbytte for regnskabsåret		45.000	0
<b>Egenkapital</b>	11	<b>946.070</b>	<b>851.367</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.017.705	429.115
Deposita og forudbetalt leje		37.629	30.241
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>1.055.434</b>	<b>459.456</b>
Kreditinstitutter		0	253.911
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12	1.869	508
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.553	847
Anden gæld		4.672	3.514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.094</b>	<b>258.780</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.064.528</b>	<b>718.236</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.010.598</b>	<b>1.569.603</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Administrationshonorar til forvalter	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat og frie reserver	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	427.034	-5.033	0	847.001
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	4.367	0	4.367
Korrigeret egenkapital 1. januar	425.000	427.034	-666	0	851.368
Årets resultat	0	0	49.702	45.000	94.702
Overført fra overkurs ved emission	0	-427.034	427.034	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>0</b>	<b>476.070</b>	<b>45.000</b>	<b>946.070</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Årets resultat		94.702	-644
Reguleringer	13	-32.220	6.942
Ændring i driftskapital	14	-9.645	3.092
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>52.837</b>	<b>9.390</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.234	0
Renteudbetalinger og lignende		-17.599	-1.881
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>36.472</b>	<b>7.509</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-267.914	-1.557.636
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-92.116	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-360.030</b>	<b>-1.557.636</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-253.911	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		588.421	429.103
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	253.911
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		7.388	30.241
Kontant kapitalforhøjelse		0	851.012
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>341.898</b>	<b>1.564.267</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>18.340</b>	<b>14.140</b>
Likvider 1. januar		15.231	1.091
<b>Likvider 31. december</b>		<b>33.571</b>	<b>15.231</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		33.571	15.231
<b>Likvider 31. december</b>		<b>33.571</b>	<b>15.231</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet 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.

Dagsværdierne af de øvrige investeringsejendomme 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 dagsværdierne. 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 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelse af dagsværdien.

## 2 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
	48.698	-5.048
	<b><u>48.698</u></b>	<b><u>-5.048</u></b>

## 3 Administrationshonorar til forvalter

Administrationshonorar Core Property Management

	<u>12.036</u>	<u>2.497</u>
	<b><u>12.036</u></b>	<b><u>2.497</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>4 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	2.254	487
Pensioner	220	51
Andre personaleomkostninger	14	12
	<b>2.488</b>	<b>550</b>
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Driftsomkostninger	2.188	550
Administrationsomkostninger	300	0
	<b>2.488</b>	<b>550</b>
<b>Heraf udgør vederlag til bestyrelse</b>	<b>300</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	31	0
Andre finansielle indtægter	1.203	0
	<b>1.234</b>	<b>0</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
		TDKK
Kostpris 1. januar		75.000
Overførsler i årets løb		-75.000
Kostpris 31. december		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	1.482.635
Tilgang i årets løb	267.915
Overførsler i årets løb	75.000
Kostpris 31. december	<u>1.825.550</u>
Værdireguleringer 1. januar	-5.048
Årets værdireguleringer	48.698
Værdireguleringer 31. december	<u>43.650</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.869.200</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:

	2016 TDKK	2015 TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,5%	5,1%
Udvikling i nettoleje	1,5 - 8,0%	2,0 - 2,0%
Udvikling i driftsomkostninger	1,5%	2,0%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,0%	7,1%
Inflation	1,5%	2,0%

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,9% - 6,25%. Det gennemsnitlige forrentningskrav kan opgøres til 4,5%.

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

Ændringer i gennemsnitligt forrentningskrav	-0,5 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Forrentningskrav	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	2.110.600	1.869.200	1.677.400
Ændring i dagsværdi	241.400	0	-191.800

## 8 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	92.116
Kostpris 31. december	92.116
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>92.116</b>

## 9 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 3.486 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende 2017.

## 11 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital 1. januar	425.000	500	0
Kapitalforhøjelse	0	424.500	500
<b>Kommanditaktiekapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>425.000</b>	<b>500</b>

## 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:

	2016	2015
	TDKK	TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	100	100
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.017.705	429.115
Langfristet del	1.017.705	429.115
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.017.705</b>	<b>429.115</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2016	2015
	TDKK	TDKK
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	37.629	30.241
Langfristet del	37.629	30.241
Øvrige forudbetalinger fra kunder	1.869	508
	<b>39.498</b>	<b>30.749</b>

## 13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.234	0
Finansielle omkostninger	17.712	1.894
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-48.698	5.048
	<b>-32.220</b>	<b>6.942</b>

## 14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-13.925	-1.777
Ændring i leverandører m.v.	4.280	4.869
	<b>-9.645</b>	<b>3.092</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
<b>15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.869.200</u>	<u>1.477.587</u>

### 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.

Selskabet har indgået aftale om køb af et projektselskab med en forventet bruttekøbesum på DKK 230 mio. med overtagelse i 2017.



# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i TDKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har i året ændret anvendt regnskabspraksis på efterfølgende måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles ved ændringen af anvendt regnskabspraksis fremadrettet til amortiseret kostpris.

Ændringen har forhøjet årets resultat og egenkapital med TDKK 44.054. Sammenligningstallene er tilsvarende ændret som følge af ændringen, hvilket har forhøjet sidste års resultat og egenkapital med TDKK 4.367. Balancesummerne for henholdsvis 2016 og 2015 er ikke ændret som følge af denne ændring til anvendt regnskabspraksis.

### 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, regnskabspraksis

## 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.

### 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

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem 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

## Noter, regnskabspraksis

af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Ved opgørelsen af diskonteringsfaktoren skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejereguleringer og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nykredit 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.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

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 materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse.

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender fra udlån.

# Noter, regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Egenkapital

### Udbytte

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

## 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 proventuet 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 nominal værdi.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets 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 som 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 anlægsaktiver.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **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, regnskabspraksis

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
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	$\frac{\text{Prioritetsgæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$