

---

# ***Core Bolig VI Kommanditaktieselskab***

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

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 36 02 08 73

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
28/3 2023

Peder Lund  
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 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Noter til årsregnskabet 13

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2023

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
formand

Henrik Nordby Christensen

Jonas Svava Iversen

Iben Mai Winsløw

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 1. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

## 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](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 36 02 08 73  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 9. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

### Komplementar

Core Bolig VI Komplementarselskab ApS

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand  
Henrik Nordby Christensen  
Jonas Svava Iversen  
Iben Mai Winsløw

### Direktion

Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	119.822	116.929	114.896	113.569	111.476
Resultat af ordinær primær drift	-31.079	187.066	131.801	111.572	157.184
Resultat af finansielle poster	-15.650	14.023	-12.918	-28.210	29.294
Årets resultat	-46.729	201.089	118.883	83.362	186.478
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.534.455	2.608.914	2.451.921	2.356.790	2.374.383
Egenkapital	1.257.677	1.359.406	1.208.317	1.122.435	1.141.074
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	49,6%	52,1%	49,3%	47,6%	48,1%
Forrentning af egenkapital	-3,6%	15,7%	10,2%	7,4%	17,4%
Belåningsgrad af ejendomme	55,4%	52,3%	53,9%	56,6%	57,9%

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets aktiviteter er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

## Udvikling i året

### *Generelt og årets resultat*

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 119,9 mio., hvilket er DKK 2,9 mio. højere end 2021.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 66,7 mio. (2021: DKK 67,9 mio.)

Der er en negativ værdiregulering på DKK -97,7 mio. (2021: DKK 119,1 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.215 mio. pr. 31. december 2022.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat negativt med DKK 46,7 mio., hvilket svarer til en negativ forrentning af egenkapitalen med -3,61%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling i Danmark og i ejendomsmarkedet er resultatet forventeligt.

### *Udviklingen i det danske ejendomsmarked*

Den økonomiske situation i Danmark har ændret sig markant siden Ruslands invasion af Ukraine i starten af 2022. Det er især synliggjort ved høj inflation og stigende renter.

Rentestigningen og den generelle økonomiske usikkerhed har haft en afsmittende virkning på ejendomsmarkedet med en reprisering af investeringsejendomme til de højere lånerenter og det højere alternativ afkast på rentefordringer. Dette har i 2. halvår af 2022 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå markant højere startafkast. Afkastkravene i flere ejendomssegmenter skønnes at være vokset med 0,25-0,75 procentpoint. Omsætningen har været meget lav i 2. halvår, og det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed at skønne de nye markedspriseniveauer.

Den underliggende strukturelle trend med befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver imidlertid fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer, hvilket fortsat understøtter lejepriserne og efterspørgslen efter lejeboliger. Hvortil kommer, at den højere inflation forventes at medvirke til lejestigninger.

# Ledelsesberetning

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

Flere ejendomme har fået renoveret lejemål i forbindelse med fraflytning og genudlejning. Det er sket på ejendommen Slåenhøj/Rosenhøj i Nivå, Dannebrogsgade i København og Rughavevej i Valby.

På ejendommen Slåenhøj/Rosenhøj i Nivå er der foretaget udskiftning af fjernvarmevekslere – en udskiftning der foretages løbende og vil fortsætte i 2023.

Tvedvej i Kolding har de seneste år været underlagt omfattende moderniseringer. I 2022 er der blandt andet blevet foretaget renovering af elevatorer samt foretaget udskiftning af tagbeklædning på en af ejendommene hvilket inkluderer udskiftning af ventilationsanlægget. Herefter mangler udskiftning af tagbeklædning kun på en enkelt af de tre ejendomme.

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

## **Værdiansættelse af investeringsejendomme**

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

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

## **Forventninger til 2023**

Fokus i 2023 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ledelsen forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 43 mio.

Faldet i det ordinære resultat kan henføres til forventede øgede renteudgifter grundet rentestigningen. Der forventes også højere lejeindtægter, men regulering af disse vil strække sig over flere år.

Den fortsatte usikkerhed i økonomien betyder, at der er en betydelig usikkerhed i udviklingen af ejendomsmarkedet og dermed dagsværdireguleringen af investeringsejendomme i 2023. Som følge af den højere inflation forventes lejeindtægterne på lidt længere sigt at kunne hæves mere, end det har været muligt historisk.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>119.822</b>	<b>116.929</b>
Driftsomkostninger		-35.108	-31.979
Administrationsomkostninger		-18.127	-17.023
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>66.587</b>	<b>67.927</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	5	-97.666	119.139
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-31.079</b>	<b>187.066</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-3.320	27.211
Finansielle indtægter	6	9.635	7.227
Finansielle omkostninger		-21.965	-20.415
<b>Årets resultat</b>		<b>-46.729</b>	<b>201.089</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme		2.214.800	2.295.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>2.214.800</b>	<b>2.295.300</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	107.976	65.836
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>107.976</b>	<b>65.836</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.322.776</b>	<b>2.361.136</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.423	986
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		205.888	238.791
Andre tilgodehavender	9	3.919	2.508
Periodeafgrænsningsposter	10	236	285
<b>Tilgodehavender</b>		<b>211.466</b>	<b>242.570</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>213</b>	<b>5.208</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>211.679</b>	<b>247.778</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.534.455</b>	<b>2.608.914</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Kommanditaktiekapital	11	425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.431	19.728
Overført resultat		766.246	859.678
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	55.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.257.677</b>	<b>1.359.406</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.222.356	1.192.286
Deposita og forudbetalt leje		44.206	42.939
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>1.266.662</b>	<b>1.235.325</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	0	599
Kreditinstitutter		4.926	1.252
Modtagne forudbetalinger fra kunder		642	470
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.545	9.639
Anden gæld		3.003	2.223
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.116</b>	<b>14.183</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.276.778</b>	<b>1.249.508</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.534.455</b>	<b>2.608.914</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Resultatdisponering	2		
Medarbejderforhold	3		
Honorar til forvalter	4		
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	19.728	859.678	55.000	1.359.406
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-55.000	-55.000
Årets resultat	0	-3.297	-93.432	50.000	-46.729
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>16.431</b>	<b>766.246</b>	<b>50.000</b>	<b>1.257.677</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>2 Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	55.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-3.297	19.728
Overført resultat	-93.432	126.361
	<b>-46.729</b>	<b>201.089</b>

## 3 Medarbejderforhold

Lønninger	1.615	1.546
Pensioner	182	177
Andre personaleomkostninger	7	8
	<b>1.804</b>	<b>1.731</b>

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

Driftsomkostninger	1.484	1.420
Administrationsomkostninger	320	311
	<b>1.804</b>	<b>1.731</b>

**Heraf udgør vederlag til bestyrelse** **320** **311**

**Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere** **4** **4**

## 4 Honorar til forvalter

Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	17.267	16.176
	<b>17.267</b>	<b>16.176</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
<b>5 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-97.666</u>	<u>119.139</u>
	<b><u>-97.666</u></b>	<b><u>119.139</u></b>
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	9.605	7.204
Andre finansielle indtægter	<u>30</u>	<u>23</u>
	<b><u>9.635</u></b>	<b><u>7.227</u></b>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar		1.890.474
Tilgang i årets løb		<u>17.166</u>
Kostpris 31. december		<u>1.907.640</u>
Værdireguleringer 1. januar		404.826
Årets værdireguleringer		<u>-97.666</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>307.160</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>2.214.800</u></b>



# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

	2022	2021
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11-20 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,18%	4,04%
Inflation	2%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,18%	5,54%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,68% - 4,68%. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,18%.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,50 %	Basis	0,50 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,68	4,18	4,68
Dagsværdi	2.515.600	2.214.800	1.978.300
Ændring i dagsværdi	300.800	0	-236.500

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
<b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	46.085	32.548
Tilgang i årets løb	45.460	13.537
Kostpris 31. december	91.545	46.085
Værdireguleringer 1. januar	19.751	-7.460
Årets resultat	-2.857	27.211
Andre reguleringer	-463	0
Værdireguleringer 31. december	16.431	19.751
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>107.976</b>	<b>65.836</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Gudrunsvej II ApS	København	TDKK 50	100%
Honnørkajen, Horsens Havn I ApS	København	TDKK 50	100%
Kirkebjerg Gårdhave 1 ApS	København	TDKK 40	100%

## 9 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 3.287 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Lejelovens § 120. Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til Lejelovens § 120 berettiger til frigivelse.

## 10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Egenkapital

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 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:

	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	100	100
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.147.219	1.136.525
Mellem 1 og 5 år	75.137	55.761
Langfristet del	1.222.356	1.192.286
Inden for 1 år	0	599
	<b>1.222.356</b>	<b>1.192.885</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	44.206	42.939
Langfristet del	44.206	42.939
Inden for 1 år	0	0
	<b>44.206</b>	<b>42.939</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>13 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	2.214.800	2.295.300
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Kautioneret lånebeløb, Kirkebjerg Gårdhave 1 ApS	162.200	100.700
Kautioneret lånebeløb, Honnørkajen, Horsens Havn I ApS	105.800	105.800
Kautioneret lånebeløb, Gudrunsvej II ApS	131.897	141.306
Kautioneret til kassekredit, Gudrunsvej II ApS	10.000	10.000
Betalingsgarantier	201	201

### 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.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med andre koncernforbundne selskaber for rammekreditter i Sydbank med en trækingsret på op til DKK 20 mio.

Selskabet ingår i koncernens fællesregistrering for moms, hvormed der følger en solidarisk hæftelse.

### 14 Nærtstående parter

#### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Nærtstående parter (fortsat)

### 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 2022 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 2022 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.

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.

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

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i selskabets resultatopgørelse, ligesom der ikke afsættes udskudte skatteforpligtelser.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals 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 2022 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.

### **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.



# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### **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

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