

---

# ***Core Bolig VI Kommanditaktieselskab***

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

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 36 02 08 73

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
8 /4 2021

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 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2021

## 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 drif-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 4. marts 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

## 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: 7. 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	114.896	113.569	111.476	109.318	100.124
Resultat af ordinær primær drift	131.801	111.572	157.184	98.829	111.171
Resultat af finansielle poster	-12.918	-28.210	29.294	5.697	-16.469
Årets resultat	118.883	83.362	186.478	104.526	94.702
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.451.921	2.356.790	2.374.383	2.172.799	2.010.598
Egenkapital	1.208.317	1.122.435	1.141.074	1.005.596	946.070
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	49,3%	47,6%	48,1%	46,3%	47,1%
Forrentning af egenkapital	10,2%	7,4%	17,4%	10,7%	10,5%
Belåningsgrad af ejendomme	53,9%	56,6%	57,9%	58,1%	54,4%

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 114,9 mio. (2019: DKK 113,6 mio.).

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 64,5 mio. (2019: DKK 60,1 mio.). Der er en positiv værdiregulering på i alt DKK 67,3 mio. (2019: DKK 51,5 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.170 mio. pr. 31. december 2020.

Effekten af COVID-19 på årets drift har kun været meget begrænset, idet andelen af boliglejemål udgør 99,5%.

Årets resultat blev på DKK 118,9 mio. Resultatet anses for tilfredsstillende.

### *Udviklingen i det danske ejendomsmarked*

Lave renter, stor usikkerhed og rigelig likviditet præger vores tid. I sådan en situation søger investorer mod et sikkert og stabilt afkast, hvilket der er en bred enighed om findes i centralt beliggende boligejendomme i de større byer, idet udbuddet af disse per definition er begrænset.

Derfor har efterspørgslen på boligudlejningsejendomme i København samt i flertallet af de større provinsbyer været stigende og dermed har priserne på trods af COVID-19 nedlukningen af store dele af det danske samfund været svagt stigende i 2020 i lighed med året før.

Den endelige vedtagelse af boligindgrebet (§ 5, stk. 2) midt i 2020 har resulteret i ny køberinteresser for denne type ældre boligudlejningsejendomme. For Core Bolig VI er betydningen af boligindgrebet dog begrænset, idet de lejligheder som har potentiale til § 5, stk. 2, renoveringer er begrænset.

Et element i boligindgrebet var at energimærket skulle løftes til klasse C for at § 5, stk. 2 renoveringer skulle være mulige. Der har derfor været fokus på at løfte energimærket på de ejendomme, hvor dette var relevant.

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

På ejendommen Dannebrogsgade er der sket moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger og genudlejninger. På Tvedvej er der igangsat en omfattende modernisering af 11 lejligheder i forbindelse med renovering af stigestregesystemet.

Herudover er der generelt i alle ejendommene sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er

## Ledelsesberetning

foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

### *Finansielle poster*

Finansiering af selskabets ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 78% af lånene er optaget med fast rente med en restløbetid på mellem 4-8 år. De resterende 22% er optaget med variabel rente. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 12,9 mio. i 2020.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,7% på realkreditlånene.

### **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.

Regeringen har i oktober 2020 indgået aftale om at lagerbeskatte værdistigninger på ejendomme med 22%. Hidtil har denne skat først skulle betales ved salg af en given ejendom, men fremover skal ejendomme værdiansættes hvert år og skatten betales løbende. Loven er endnu ikke endeligt vedtaget, men dette ventes at ske i løbet af 2021 eller i 2022.

Koncernen gennemfører allerede denne værdiansættelse hvert år, så loven vil ikke at få en direkte resultatmæssig påvirkning. Omvendt vil loven få en likviditetsmæssig påvirkning, da koncernen i modsætning til nu, hvor der hensættes til udskudt skat, vil skulle betale skatten løbende. I hvilket omfang lagerbeskatningen vil påvirke efterspørgslen efter investeringsejendomme og dermed værdierne, er fortsat lidt usikkert.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 8.

### **Forventninger til 2021**

Fokus vil i 2021 fortsat være på optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

I 2021 udskiftes taget på en af Koldingejendommene og hovedtrappen på Dannebrogsgade renoveres. Der er herudover ikke planlagt større moderniserings- eller vedligeholdelsesprojekter ud over den normale drift.

Ledelsen ser positivt på 2021, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat, som er lidt højere end i 2020. Der forventes fortsat kun en meget begrænset effekt af COVID-19 på resultatet i 2021.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>114.896</b>	<b>113.569</b>
Driftsomkostninger		-33.758	-33.182
Administrationsomkostninger		-16.645	-20.325
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>64.493</b>	<b>60.062</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	5	67.308	51.510
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>131.801</b>	<b>111.572</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.591	-13.029
Finansielle indtægter	6	6.162	5.581
Finansielle omkostninger	7	-20.671	-20.762
<b>Årets resultat</b>		<b>118.883</b>	<b>83.362</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Investeringsejendomme		2.169.800	2.096.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>2.169.800</b>	<b>2.096.200</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	25.088	15.996
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>25.088</b>	<b>15.996</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.194.888</b>	<b>2.112.196</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.040	1.140
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		210.131	235.917
Andre tilgodehavender	10	26.717	1.702
Periodeafgrænsningsposter	11	1.075	933
<b>Tilgodehavender</b>		<b>238.963</b>	<b>239.692</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.070</b>	<b>4.902</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>257.033</b>	<b>244.594</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.451.921</b>	<b>2.356.790</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Kommanditaktiekapital		425.000	425.000
Overført resultat		733.317	642.435
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	55.000
<b>Egenkapital</b>	12	<b>1.208.317</b>	<b>1.122.435</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.169.859	1.170.257
Deposita og forudbetalt leje		41.580	40.721
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>1.211.539</b>	<b>1.211.078</b>
Gæld til realkreditinstitutter	13	285	0
Kreditinstitutter		0	16.933
Modtagne forudbetalinger fra kunder		581	680
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.018	2.806
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.096	0
Anden gæld		3.085	2.858
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.065</b>	<b>23.277</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.243.604</b>	<b>1.234.355</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.451.921</b>	<b>2.356.790</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Resultatdisponering	2		
Medarbejderforhold	3		
Honorar til forvalter	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Nærtstående parter	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

## Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	642.434	55.000	1.122.434
Tilbageførsel af disponeret udbytte primo	0	55.000	-55.000	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-33.000	0	-33.000
Årets resultat	0	68.883	50.000	118.883
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>733.317</b>	<b>50.000</b>	<b>1.208.317</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>2 Resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	33.000	42.500
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	55.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-65.758
Overført resultat	35.883	51.620
	<b>118.883</b>	<b>83.362</b>

## 3 Medarbejderforhold

Lønninger	1.551	1.738
Pensioner	177	185
Andre personaleomkostninger	12	13
	<b>1.740</b>	<b>1.936</b>

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

Driftsomkostninger	1.418	1.628
Administrationsomkostninger	322	308
	<b>1.740</b>	<b>1.936</b>

**Heraf udgør vederlag til bestyrelse** **322** **308**

**Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere** **5** **6**

## 4 Honorar til forvalter

Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	15.654	15.794
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management P/S	0	3.668
	<b>15.654</b>	<b>19.462</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> TDKK	<u>2019</u> TDKK
<b>5 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	67.308	51.510
	<b>67.308</b>	<b>51.510</b>
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.157	5.579
Andre finansielle indtægter	5	2
	<b>6.162</b>	<b>5.581</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	270	16
Andre finansielle omkostninger	20.401	20.746
	<b>20.671</b>	<b>20.762</b>



# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	1.877.820
Tilgang i årets løb	6.292
Kostpris 31. december	<u>1.884.112</u>
Værdireguleringer 1. januar	218.380
Årets værdireguleringer	67.308
Værdireguleringer 31. december	<u>285.688</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.169.800</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

	2020 TDKK	2019 TDKK
Budgetperiode	10 - 20 år	10 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,16%	4,29%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,70%	5,79%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,50% - 5,00%. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,16%.

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	3,66	4,16	4,66
Dagsværdi	2.466.467	2.169.800	1.936.837
Ændring i dagsværdi	296.667	0	-232.963

## 9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2020 TDKK	2019 TDKK
Kostpris 1. januar	24.914	36.493
Tilgang i årets løb	7.634	3.216
Afgang i årets løb	0	-14.795
Kostpris 31. december	32.548	24.914
Værdireguleringer 1. januar	-8.918	65.805
Årets afgang	0	-64.179
Årets resultat	1.458	-10.544
Værdireguleringer 31. december	-7.460	-8.918
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.088</b>	<b>15.996</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Gudrunsvvej II ApS	København	TDKK 50	100%
Honnørkajen, Horsens Havn I ApS	København	TDKK 50	100%

# Noter til årsregnskabet

## 10 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 993 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.

## 11 Periodeafgrænsningsposter

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

## 12 Egenkapital

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

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

## 13 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	100	100
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>

# Noter til årsregnskabet

## 13 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2020	2019
	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.159.641	1.170.257
Mellem 1 og 5 år	10.218	0
Langfristet del	1.169.859	1.170.257
Inden for 1 år	285	0
	<b>1.170.144</b>	<b>1.170.257</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	41.580	40.721
Langfristet del	41.580	40.721
Inden for 1 år	0	0
	<b>41.580</b>	<b>40.721</b>

## 14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.169.800	2.096.200
--	-----------	-----------

### Kautions- og garantiforpligtelser

Kautioneret lånebeløb, Gundrunvej II ApS	75.000	100.000
--	--------	---------

### 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 har indgået betingede anpartsoverdragelsesaftaler om køb af ejendomsselskaber med igangværende byggeprojekter på opførelse af lejligheder med en samlet forventet købssum på DKK 168 mio.

# Noter til årsregnskabet

## 15 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

København

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C samt lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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

## 16 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

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

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

### 16 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 2020 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 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i 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.

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

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi.

## Noter til årsregnskabet

### 16 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

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