
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 36 02 08 73

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /4 2020

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 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2020

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hellerup, den 5. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Dennis Mielcke
statsautoriseret revisor
mne36030

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig VI Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1620 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 36 02 08 73 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 6. 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	113.569	111.476	109.318	100.124	12.795
Resultat af ordinær primær drift	111.572	157.184	98.829	111.171	1.250
Resultat af finansielle poster	-28.210	29.294	5.697	-16.469	-1.894
Årets resultat	83.362	186.478	104.526	94.702	-644
Balance					
Balancesum	2.356.790	2.374.383	2.172.799	2.010.598	1.569.603
Egenkapital	1.122.435	1.141.074	1.005.596	946.070	851.367
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	47,6%	48,1%	46,3%	47,1%	54,2%
Forrentning af egenkapital	7,4%	17,4%	10,7%	10,5%	-0,2%
Belåningsgrad af ejendomme	56,6%	57,9%	58,1%	54,4%	44,0%

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C samt lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 113,6 mio. (2018: 111,5 mio.).

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 60,1 mio. (2018: DKK 65,3 mio.). Der er en positiv værdiregulering på i alt DKK 51,5 mio. (2018: DKK 91,9 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.096 mio. pr. 31. december 2019.

Årets resultat blev på DKK 83,4 mio. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Udviklingen i det danske ejendomsmarked

Priserne på boligudlejningsejendomme i København, samt i flertallet af de større provinsbyer, har fortsat været svagt stigende i 2019 i lighed med året før. Markedet, især i København, har bl.a. været drevet af udenlandske investorer, som anser danske boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn som en meget sikker investering.

Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi og et rentefald, som viste sig at være ret markant i 2019.

Ældre boligejendomme er dog ramt af lovinitiativet vedrørende ændring af reglerne for renovering og lejefastsættelse af lejligheder efter paragraf 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, som skal lægge et loft over mulige lejestigninger og dermed reducere afkastet på denne type renovering for udlejer. Dette indgreb vil isoleret set kunne foranledige fald i værdierne på 5-15% for denne type ejendomme.

Rentefaldet trak dog i modsat retning, idet investorernes afkastkrav på investeringsejendomme er faldende, som følge af den stadig lavere rente.

Ledelsesberetning

Nettopåvirkningen af paragraf 5, stk. 2, indgrebet og effekten af rentefaldet er derfor afhængig af den konkrete ejendoms karakteristika med hensyn til andel af allerede renoverede lejligheder samt forskellen mellem den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi, der lovligt kan opkræves i leje på renoverede lejligheder.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommene Mysundegade og Tvedvej er der sket moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger og genudlejninger.

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

Finansielle poster

Finansiering af selskabets ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 64% af lånene er optaget med fast rente med en restløbetid på mellem 4-8 år. 14% af lånene udgør F5-lån, som har renteudløb den 1. april 2020. Disse lån er opsagt med henblik på rebelåning med en længere rentebinding og fornyet afdragsfrihed. De resterende 22% er optaget med variabel rente. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 20,8 mio. i 2019.

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

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.

Den varslede opstramning af boligreguleringslovens paragraf 5, stk. 2, vil reducere afkastet på renoveringer af lejligheder i den ældre boligmasse og dermed kunne påvirke værdien af denne type ejendomme negativt. Effekten er dog ikke stor for Core Bolig VI, idet under 4% af lejlighederne er i denne kategori, hvor paragraf 5, stk. 2 renoveringer er relevante.

Under hensyntagen til at lovindgrebet ikke er vedtaget endeligt, og markedet i 2019 allerede har været påvirket af udsigterne til et lovindgreb, fastholdes de valuarvurderinger, der er blev foretaget pr. 31. december 2019.

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

Ledelsesberetning

Forventninger til 2020

Fokus i 2020 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

I 2020 påbegyndes udskiftning af stigestreng i en af Koldingejendommene, og der er herudover ikke planlagt større moderniserings- eller vedligeholdelsesprojekter ud over den normale drift.

Ledelsen ser positivt på 2020, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 55 mio..

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Nettoomsætning		113.569	111.476
Driftsomkostninger		-33.182	-29.799
Administrationsomkostninger		-20.325	-16.343
Bruttoresultat før værdireguleringer		60.062	65.334
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	51.510	91.850
Bruttoresultat efter værdireguleringer		111.572	157.184
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-13.029	44.005
Finansielle indtægter	5	5.581	5.791
Finansielle omkostninger	6	-20.762	-20.502
Årets resultat		83.362	186.478

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	42.500	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	55.000	59.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-65.758	44.005
Overført resultat	51.620	82.973
	83.362	186.478

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme		2.096.200	2.036.900
Materielle anlægsaktiver	7	2.096.200	2.036.900
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	15.996	102.298
Finansielle anlægsaktiver		15.996	102.298
Anlægsaktiver		2.112.196	2.139.198
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.140	1.332
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		235.917	229.796
Andre tilgodehavender	9	1.702	716
Periodeafgrænsningsposter	10	933	195
Tilgodehavender		239.692	232.039
Likvide beholdninger		4.902	3.146
Omsætningsaktiver		244.594	235.185
Aktiver		2.356.790	2.374.383

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Kommanditaktiekapital		425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	65.758
Overført resultat		642.435	590.816
Foreslået udbytte for regnskabsåret		55.000	59.500
Egenkapital	11	1.122.435	1.141.074
Ansvarlig lånekapital		100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.170.257	1.170.689
Deposita og forudbetalt leje		40.721	39.004
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.211.078	1.209.793
Kreditinstitutter		16.933	9.497
Modtagne forudbetalinger fra kunder		680	663
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.806	10.452
Anden gæld		2.858	2.904
Kortfristede gældsforpligtelser		23.277	23.516
Gældsforpligtelser		1.234.355	1.233.309
Passiver		2.356.790	2.374.383
Begivenheder efter balancedagen	1		
Medarbejderforhold	2		
Honorar til forvalter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	65.758	590.815	59.500	1.141.073
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-59.500	-59.500
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-42.500	0	-42.500
Årets resultat	0	-65.758	94.120	55.000	83.362
Egenkapital 31. december	425.000	0	642.435	55.000	1.122.435

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
2 Medarbejderforhold		
Lønninger	1.738	2.045
Pensioner	185	197
Andre personaleomkostninger	13	15
	<u>1.936</u>	<u>2.257</u>
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Driftsomkostninger	1.628	1.952
Administrationsomkostninger	308	305
	<u>1.936</u>	<u>2.257</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	<u>308</u>	<u>305</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
3 Honorar til forvalter		
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	15.794	15.457
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management P/S	3.668	0
	<u>19.462</u>	<u>15.457</u>
4 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	51.510	91.850
	<u>51.510</u>	<u>91.850</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.579	5.449
Andre finansielle indtægter	<u>2</u>	<u>342</u>
	<u>5.581</u>	<u>5.791</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	16	116
Andre finansielle omkostninger	<u>20.746</u>	<u>20.386</u>
	<u>20.762</u>	<u>20.502</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	1.870.030
Tilgang i årets løb	7.790
Kostpris 31. december	1.877.820
Værdireguleringer 1. januar	166.869
Årets værdireguleringer	51.511
Værdireguleringer 31. december	218.380
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.096.200

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:

	2019 TDKK	2018 TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,29%	4,35%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,79%	5,85%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 4,00% - 5,15%. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,29%.

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	3,79	4,29	4,79
Dagsværdi	2.372.449	2.096.200	1.877.574
Ændring i dagsværdi	276.249	0	-218.626

Noter til årsregnskabet

	2019 TDKK	2018 TDKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	36.493	18.233
Tilgang i årets løb	3.216	18.260
Afgang i årets løb	-14.795	0
Kostpris 31. december	<u>24.914</u>	<u>36.493</u>
Værdireguleringer 1. januar	65.805	21.753
Årets afgang	-64.179	0
Årets resultat	-10.544	44.052
Værdireguleringer 31. december	<u>-8.918</u>	<u>65.805</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.996</u>	<u>102.298</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Gudrunsvej II ApS	København	TDKK 50	100%

Noter til årsregnskabet

9 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 35 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. § 18 B. Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til BRL § 18 B berettiger til frigivelse.

10 Periodeafgrænsningsposter

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

11 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2019 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Kommanditaktiekapital 1.					
januar	425.000	425.000	425.000	425.000	500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	424.500
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Kommanditaktiekapital					
31. december	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019 TDKK	2018 TDKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	100	100
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.170.257	1.170.689
Langfristet del	1.170.257	1.170.689
Inden for 1 år	0	0
	1.170.257	1.170.689
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	40.721	39.004
Langfristet del	40.721	39.004
Inden for 1 år	0	0
	40.721	39.004

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>2.096.200</u>	<u>2.036.900</u>
Kautions- og garantiforpligtelser		
Kautioneret lånebeløb, Core VI Filippa Haven K/S	0	171.000

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 et ejendomsselskaber med igangværende byggeprojekter på opførelse af lejligheder med en samlet forventet købssum på 311 mio.

14 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1	København

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for 2019 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 2019 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

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

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 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 2019 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

15 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

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

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