

---

# ***Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1***

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

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 36 68 57 19

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

Per Yderholm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 17

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2019

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
formand

Henrik Nordby Christensen

Christian Alfast Strøm

Iben Mai Winsløw

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og 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 og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udar-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 med-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og 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 måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 5. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Lasse Hartlev  
statsautoriseret revisor  
mne34350

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1  
c/o Core Property Management P/S  
Axeltorv 2N, 4.  
1620 København V

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

CVR-nr.: 36 68 57 19  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

## **Bestyrelse**

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

## **Direktion**

Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

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

	Koncern			
	2018 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>Hovedtal</b>				
<b>Resultat</b>				
Nettoomsætning	124.561	112.312	100.124	12.795
Resultat af ordinær primær drift	206.914	122.165	110.810	1.021
Resultat af finansielle poster	-20.991	-18.026	-16.501	-1.925
Årets resultat	144.946	81.227	73.559	-779
<b>Balance</b>				
Balancesum	2.556.117	2.294.237	2.000.004	1.570.671
Egenkapital	1.078.695	971.998	924.772	851.213
<b>Pengestrømme</b>				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	34.973	52.115	36.880	7.428
- investeringsaktivitet	-127.471	-240.331	-360.028	-1.557.636
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-127.471	-222.096	-267.913	-1.557.636
- finansieringsaktivitet	74.187	182.377	341.807	1.565.439
Årets forskydning i likvider	-18.311	-5.839	18.659	15.231
<b>Nøgletal i %</b>				
Soliditetsgrad	42,2%	42,4%	46,2%	54,2%
Forrentning af egenkapital	14,1%	8,6%	8,3%	-0,2%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	3,5%	3,7%	4,0%	-
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,7%	1,8%	2,1%	0,6%
Belåningsgrad ejendomme	53,0%	56,7%	54,4%	44,0%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	63.453	57.176	54.398	50.071
Net Asset Value pr. aktie i DKK	59.958	54.550	52.377	50.071

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld og performance fee divideret med antal aktier.



# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

### *Generelt og årets resultat*

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 124,6 mio., hvilket er 10,9% mere end i 2017. Stigningen i lejeindtægterne kan primært henføres til, at koncernen pr. 1. september 2017 overtog 83 nybyggede lejligheder og byhuse på det gamle Grønttorv i Valby.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 75,6 mio. (2017: DKK 69,3 mio.), hvilket er lidt mindre end budgetteret.

Der er en positiv værdiregulering på 6,3% af koncernens ejendomme i 2018, svarende til i alt DKK 131,3 mio. (2017: DKK 52,9 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.325 mio. pr. 31. december 2018. Hertil kommer ejendommen under opførelse på Gudrunsvej, Aarhus, til DKK 218 mio., som forventes færdigopført medio 2019.

Årets resultat blev DKK 144,9 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 14,1% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 17,2%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

### *Udvikling i det danske ejendomsmarked*

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

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

### *Tilgodehavender*

Lejetilgodehavender var ultimo 2018 netto på TDKK 1.407. Der er hensat TDKK 1.096 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb.

# Ledelsesberetning

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

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

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

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

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

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

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 32,1 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 7,8 mio.

Koncernen har i 2018 oplevet en stigning i tabene på lejetilgodehavender, som udgør 1% af indtægterne. Samlet udgør tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne DKK 1,5 mio. (2017: DKK 1,0 mio.).

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 16,8 mio., hvoraf DKK 15,5 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,65% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,3 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 305.

## ***Finansielle poster***

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 69% af lånene er optaget med fast rente med en restløbetid på mellem 5-9 år. 12% af lånene udgør F5-lån, som skal refinansieres den 1. april 2020. De resterende 19% er optaget med variabel rente. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 21,0 mio. i 2018.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,8% på realkreditlånene.

# Ledelsesberetning

## *Udvikling i likviditeten*

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 54,2 mio. mod DKK 53,0 mio. i 2017.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2018 andrager DKK 9,7 mio., hvortil kommer DKK 10,5 mio. i uudnyttet kreditfacilitet på en driftskredit.

## **Vurdering af investeringsejendomme**

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

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

# Ledelsesberetning

## Egenkapital og Net Asset Value

Efter ledelsens vurdering, skal der ved fastsættelse af koncernens Net Asset Value pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier.

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangsfee) på 5% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property Management P/S. Dette sker uanset, at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet, imidlertid er det ledelsens vurdering, at forpligtelsen efter de seneste værdistigninger på ejendommene er så væsentlig, at der bør tages højde herfor ved fastsættelse af Net Asset Value. Den vejledende aktiekurs er som følge af denne indregning derfor påvirket negativt med netto DKK 522 pr. aktie. Opgjort pr. 31. december 2017 ville påvirkningen have været DKK 221 pr. aktie.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	I alt DKK	Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december 2018	1.078.695	63.453
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-64.781	-3.811
Hensættelse til performance fee af værdireguleringer	-11.380	-669
Skatteeffekt	16.755	986
Net Asset Value 31. december 2018	1.019.289	59.958

Som følge af rentefald i 2018 er kursværdien på koncernens prioritetsgæld steget med DKK 7,5 mio. Dette har påvirket Net Asset Value negativt med 0,6% i 2018.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 14,1% i 2018 (2017: 8,8%).

# Ledelsesberetning

## Forventninger til 2019

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

Ledelsen ser positivt på 2019, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 58 mio., svarende til 5,4% af egenkapitalen.

Der er her forudsat, at ejendommen Gudrunsvvej i Aarhus, som er under opførelse, er klar til indflytning pr. 1. juli 2019.

Der er igangværende salgsforhandlinger om en af koncernens ejendomme. Såfremt salget som forventet gennemføres, vil der blive realiseret en mindre gevinst i forhold til den bogførte dagsværdi af ejendommen. Provenuet fra frasalget forventes at blive investeret i 2 nye byggeprojekter. Det ordinære driftsresultat vil desuden alt andet lige midlertidig blive påvirket negativ af frasalget, idet resultatet vil falde indtil de nye byggeprojekter er i drift.

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 42,5 mio., svarende til DKK 2.500 pr. aktie.

## Usikkerhed ved indregning og måling

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>124.561</b>	<b>112.312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Driftsomkostninger		-32.150	-28.155	0	0
Administrationsomkostninger		-16.798	-14.854	-379	-284
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>75.613</b>	<b>69.303</b>	<b>-379</b>	<b>-284</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	131.301	52.862	0	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>206.914</b>	<b>122.165</b>	<b>-379</b>	<b>-284</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	186.478	104.526
Finansielle indtægter	5	342	1.959	116	0
Finansielle omkostninger	6	-21.333	-19.985	-293	-106
<b>Resultat før skat</b>		<b>185.923</b>	<b>104.139</b>	<b>185.922</b>	<b>104.136</b>
Skat af årets resultat	7	-40.977	-22.912	-40.976	-22.909
<b>Årets resultat</b>		<b>144.946</b>	<b>81.227</b>	<b>144.946</b>	<b>81.227</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	42.500	38.250	42.500	38.250
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	126.978	53.525
Overført resultat og frie reserver	102.446	42.977	-24.532	-10.548
	<b>144.946</b>	<b>81.227</b>	<b>144.946</b>	<b>81.227</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme	8	2.324.800	2.176.507	0	0
Investeringsejendomme under udførelse	9	218.495	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.543.295</b>	<b>2.176.507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	1.141.073	1.005.595
Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver		0	9.000	0	0
Andre tilgodehavender		0	71.109	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>80.109</b>	<b>1.141.073</b>	<b>1.005.595</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.543.295</b>	<b>2.256.616</b>	<b>1.141.073</b>	<b>1.005.595</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.407	1.222	0	0
Andre tilgodehavender	11	1.099	5.720	0	0
Periodeafgrænsningsposter	12	575	2.627	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.081</b>	<b>9.569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.741</b>	<b>28.052</b>	<b>37</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.822</b>	<b>37.621</b>	<b>37</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.556.117</b>	<b>2.294.237</b>	<b>1.141.110</b>	<b>1.005.595</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		425.000	425.000	425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	229.539	102.561
Overført resultat og frie reserver		611.195	508.748	381.656	406.187
Foreslået udbytte for regnskabsåret		42.500	38.250	42.500	38.250
<b>Egenkapital</b>	13	<b>1.078.695</b>	<b>971.998</b>	<b>1.078.695</b>	<b>971.998</b>
Hensættelse til udskudt skat	15	59.253	22.943	53.485	22.938
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>59.253</b>	<b>22.943</b>	<b>53.485</b>	<b>22.938</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.337.326	1.120.043	0	0
Deposita og forudbetalt leje		43.581	41.925	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	16	<b>1.381.007</b>	<b>1.162.068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		9.497	114.039	0	8
Modtagne forudbetalinger fra kunder		907	1.748	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.240	8.094	94	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	7.810	1.056
Selskabsskat		430	9.573	430	9.573
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	596	3
Anden gæld		3.088	3.774	0	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>37.162</b>	<b>137.228</b>	<b>8.930</b>	<b>10.659</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.418.169</b>	<b>1.299.296</b>	<b>8.930</b>	<b>10.659</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.556.117</b>	<b>2.294.237</b>	<b>1.141.110</b>	<b>1.005.595</b>
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Administrationshonorar til forvalter	3				
Resultatdisponering	14				
Eventualposter	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				



# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat og frie reserver	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	0	508.749	38.250	971.999
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-38.250	-38.250
Årets resultat	0	0	102.446	42.500	144.946
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>0</b>	<b>611.195</b>	<b>42.500</b>	<b>1.078.695</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	425.000	102.561	406.188	38.250	971.999
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-38.250	-38.250
Årets resultat	0	126.978	-24.532	42.500	144.946
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>229.539</b>	<b>381.656</b>	<b>42.500</b>	<b>1.078.695</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 TDKK	2017 TDKK
Årets resultat		144.946	81.227
Reguleringer	17	-69.333	-12.357
Ændring i driftskapital	18	2.374	2.427
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>77.987</b>	<b>71.297</b>
Renteindbetalinger og lignende		342	1.959
Renteudbetalinger og lignende		-24.090	-20.162
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>54.239</b>	<b>53.094</b>
Betalt selskabsskat		-19.266	-979
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>34.973</b>	<b>52.115</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-127.471	-222.096
Køb af virksomhed		0	-18.235
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-127.471</b>	<b>-240.331</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-114.039	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		9.497	114.039
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		216.979	102.338
Betalt udbytte		-38.250	-34.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>74.187</b>	<b>182.377</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-18.311</b>	<b>-5.839</b>
Likvider 1. januar		28.052	33.891
<b>Likvider 31. december</b>		<b>9.741</b>	<b>28.052</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		9.741	28.052
<b>Likvider 31. december</b>		<b>9.741</b>	<b>28.052</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Morderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>2 Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	2.120	2.102	0	0
Pensioner	142	204	0	0
Andre personaleomkostninger	28	14	0	0
	<b>2.290</b>	<b>2.320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Driftsomkostninger	1.985	2.061	0	0
Administrationsomkostninger	305	259	0	0
	<b>2.290</b>	<b>2.320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Heraf udgør vederlag til bestyrelse</b>	<b>305</b>	<b>259</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Administrationshonorar til forvalter</b>				
Administrationshonorar til Core Property Management	15.457	13.680	0	0
	<b>15.457</b>	<b>13.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>4 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	131.301	52.862	0	0
	<b>131.301</b>	<b>52.862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	116	0
Andre finansielle indtægter	342	1.959	0	0
	<b>342</b>	<b>1.959</b>	<b>116</b>	<b>0</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	87
Andre finansielle omkostninger	21.333	19.985	293	19
	<b>21.333</b>	<b>19.985</b>	<b>293</b>	<b>106</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	10.053	10.096	10.650	10.096
Årets udskudte skat	31.148	12.816	30.547	12.813
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-224	0	-221	0
	<b>40.977</b>	<b>22.912</b>	<b>40.976</b>	<b>22.909</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.079.995
Tilgang i årets løb	16.992
Kostpris 31. december	<u>2.096.987</u>
Værdireguleringer 1. januar	96.512
Årets værdireguleringer	131.301
Værdireguleringer 31. december	<u>227.813</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.324.800</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>4.105</u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien for investeringsejendomme 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:

	<b>Koncern</b>	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,31%	4,45%
Inflation	1,50%	1,5%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,81%	5,95%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% - 10%	0% - 10%

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

Ændringer i gennemsnitlig forrentningskrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,81	4,31	4,81
Dagsværdi	2.630.268	2.324.800	2.082.901
Ændring i dagsværdi	305.468	0	-241.899

## 9 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	109.446
Tilgang i årets løb	109.049
Kostpris 31. december	218.495
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>218.495</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	3.423

## Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
<b>10 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	852.034	852.034
Kostpris 31. december	852.034	852.034
Værdireguleringer 1. januar	153.561	94.036
Årets resultat	186.478	104.525
Udbytte til moderselskabet	-51.000	-45.000
Værdireguleringer 31. december	289.039	153.561
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.141.073</b>	<b>1.005.595</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	København	TDKK 425.000	100%

# Noter til årsregnskabet

## 11 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 197 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. § 18 B.

Beløbet kan frigives i takt med at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til BRL § 18 B berettiger til frigivelse.

## 12 Periodeafgrænsningsposter

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

## 13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 17.000 aktier à nominelt TDKK 25. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

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

## 14 Resultatdisponering

	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	42.500	38.250	42.500	38.250
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	126.978	53.525
Overført resultat og frie reserver	102.446	42.977	-24.532	-10.548
	<b>144.946</b>	<b>81.227</b>	<b>144.946</b>	<b>81.227</b>



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>15 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	22.943	10.127	22.938	10.125
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	31.148	12.816	30.547	12.813
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	5.162	0	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>59.253</b>	<b>22.943</b>	<b>53.485</b>	<b>22.938</b>
Materielle anlægsaktiver	59.154	23.192	0	0
Andre tilgodehavender	0	-167	0	0
Øvrige hensættelser	-279	0	0	0
Låneomkostninger	378	-82	0	0
Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0	53.485	22.938
	<b>59.253</b>	<b>22.943</b>	<b>53.485</b>	<b>22.938</b>

# Noter til årsregnskabet

## 16 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
Efter 5 år	100	100	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	1.337.326	1.120.043	0	0
Langfristet del	1.337.326	1.120.043	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>1.337.326</b>	<b>1.120.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>				
Mellem 1 og 5 år	43.581	41.925	0	0
Langfristet del	43.581	41.925	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>43.581</b>	<b>41.925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
<b>17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-342	-1.959
Finansielle omkostninger	21.333	19.985
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-131.301	-53.295
Skat af årets resultat	40.977	22.912
	<b>-69.333</b>	<b>-12.357</b>
<b>18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	7.462	-4.774
Ændring i leverandører m.v.	-5.088	7.201
	<b>2.374</b>	<b>2.427</b>

## Noter til årsregnskabet

19	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

### Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.324.800	2.176.507	0	0
---	-----------	-----------	---	---

#### Kontraktforpligtelser

Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på

	42.911	0	0	0
--	--------	---	---	---

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk, men subsidiært og begrænset, for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 430. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter.

Datterselskabet har indgået en kontrakt med Core Property Management P/S om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performancefee på 5% af fortjenesten til Core Property Management P/S (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse mellemstor C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

### 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 hen-satte 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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af koncernens investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt koncernens andel af forbrugsudgifter.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision og lignende.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse

#### *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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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 2018 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nykredit Erhverv København A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætning-

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år.

Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat 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.

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.

### **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender fra udlån og projektendomme under overtagelse.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.



# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 renteomkostning 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

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af investeringsejendomme samt optagelse af andre tilgodehavender ved udlån.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

#### Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme primo}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Finansielle omkostninger}}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Belåningsgrad ejendomme

Rentebærende gæld  
Dagsværdi af investeringsejendomme