
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 36 68 57 19

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

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme 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

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020, 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, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 udarbejde 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 medføre, 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 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 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

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

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand
Henrik Nordby Christensen
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 koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	124.356	121.422	124.561	112.312	100.124
Resultat af ordinær primær drift	139.085	119.997	206.914	122.165	110.810
Resultat af finansielle poster	-20.659	-38.547	-20.991	-18.026	-16.501
Årets resultat	92.372	63.839	144.946	81.227	73.559
Balance					
Balancesum	2.505.710	2.366.542	2.556.117	2.294.237	2.000.004
Egenkapital	1.124.407	1.057.535	1.078.695	971.998	924.772
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	26.801	22.441	34.973	52.115	36.880
- investeringsaktivitet	-30.760	222.423	-127.471	-240.331	-360.028
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-30.760	-75.454	-127.471	-222.096	-267.913
- finansieringsaktivitet	17.028	-249.105	74.187	182.377	341.807
Årets forskydning i likvider	13.069	-4.241	-18.311	-5.839	18.659
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	44,9%	44,7%	42,2%	42,4%	46,2%
Forrentning af egenkapital	8,5%	6,0%	14,1%	8,6%	8,3%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	3,0%	2,7%	3,5%	3,7%	4,0%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,7%	1,8%	1,7%	1,8%	2,1%
Belåningsgrad ejendomme	51,2%	51,0%	53,0%	56,7%	54,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	66.142	62.208	63.453	57.176	54.398
Net Asset Value pr. aktie i DKK	61.671	58.257	59.958	54.550	52.377

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

Væsentligste aktiviteter

Koncernens 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 124,4 mio. mod budgetteret DKK 126,3 mio. Afvigelsen er primært forårsaget af, at førstegangsudlejningen af Pionerhusene I bestående af 114 lejligheder på Gudrunsvej i Aarhus har taget lidt længere tid end budgetteret. Lejeindtægterne er steget fra DKK 121,4 mio. i 2019. Lejen er hermed steget med 2,5% fra 2019 til 2020.

De samlede driftsomkostninger udgjorde DKK 35,3 mio., hvilket er DKK 0,6 mio. højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært, at udgifterne til vedligeholdelse er væsentligt højere end budgetteret. Her er det især maling af opgange og facader i Gråspurvej og Stærevej, som har bidraget til budgetoverskridelsen.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 71,8 mio.

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

Der er en positiv værdiregulering på 2,9% af koncernens ejendomme i 2020, svarende til i alt DKK 67,2 mio. (2019: DKK 45,5 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.431 mio. pr. 31. december 2020.

Årets resultat blev på DKK 92,4 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 8,7% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 10,9%. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Sidste års indstilling om udbetaling af udbytte blev trukket tilbage på generalforsamlingen d. 2. april 2020 grundet den generelle usikkerhed forbundet med forårets accelererende COVID-19 pandemi. Der blev efterfølgende d. 25. september 2020 truffet beslutning om at udbetale ekstraordinært udbytte på DKK 25,5 mio. svarende til DKK 1.500 pr. aktie, da det stod klart, at pandemien ikke har haft nogen væsentlig påvirkning på koncernens aktiviteter.

Udvikling 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 bolig ejendomme 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.

Ledelsesberetning

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.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2020 brutto på TDKK 2.798, hvoraf der er hensat TDKK 1.676 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavenderne ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 1.122.

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 stigestrengesystemet.

Herudover er der generelt i alle ejendommene 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 35,3 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 12,3 mio.

Tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgjorde DKK 1,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 17,2 mio., hvoraf DKK 15,7 mio. er løbende 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 1,5 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 311.

Ledelsesberetning

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 73% af lånene er optaget med fast rente med en restløbetid på mellem 4-8 år. De resterende 27% er optaget med variabel rente. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 20,7 mio. i 2020.

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

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 37,2 mio. mod DKK 42,4 mio. i 2019.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2020 andrager DKK 18,6 mio.

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 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.

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.

Ledelsesberetning

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2020 i alt	2020 Pr. aktie	2019 i alt	2019 Pr. aktie
	DKK 1.000	DKK	DKK 1.000	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.124.407	66.142	1.057.535	62.208
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-83.458	-4.909	-75.500	-4.441
Hensættelse til performance fee af værdireguleringer	-13.982	-822	-10.620	-625
Skatteeffekt	21.437	1.261	18.946	1.115
Net Asset Value 31. december	1.048.404	61.671	990.261	58.257

Som følge af rentefald i 2020 er kursværdien på koncernens eksisterende prioritetsgæld steget med DKK 8,0 mio. Hermed påvirker dagsværdien af prioritetsgælden den samlede Net Asset Value negativt med DKK 83,5 mio.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 8,4% i 2020 (2019: 7,1%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 39,1 mio., svarende til DKK 2.300 pr. aktie.

Forventninger til 2021

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

Byggeriet af Honnørkajen i Horsens er påbegyndt i løbet af 2020 og dette byggeri vil pågå i løbet af hele 2021. Vi forventer at påbegynde byggeriet af Gårdhaven i april måned 2021, og dette byggeri vil herefter ligeledes pågå resten af året. Begge byggerier forventes færdige ultimo 2022. Byggerierne finansieres ved belåning af Pionerhusene I samt tillægsbelåning i allerede belånte ejendomme. Herudover er der indgået aftale med Spar Nord om etablering af byggekreditter til begge projekter.

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 i niveauet DKK 54 mio., svarende til 4,8% af egenkapitalen. Der forventes fortsat kun en meget begrænset effekt af COVID-19 på resultatet i 2021.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		124.356	121.422	0	0
Driftsomkostninger		-35.298	-35.750	0	0
Administrationsomkostninger		-17.220	-20.764	-528	-403
Bruttoresultat før værdireguleringer		71.838	64.908	-528	-403
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	67.247	55.089	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		139.085	119.997	-528	-403
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	118.883	83.362
Finansielle indtægter	5	250	2.168	270	16
Finansielle omkostninger	6	-20.909	-40.715	-648	-46
Resultat før skat		118.426	81.450	117.977	82.929
Skat af årets resultat	7	-26.054	-17.611	-25.605	-19.090
Årets resultat		92.372	63.839	92.372	63.839
Forslag til resultatdisponering					
Betalt ekstraordinært udbytte		25.500	42.500	25.500	42.500
Foreslået udbytte for regnskabsåret		39.100	42.500	39.100	42.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	85.751	40.862
Overført resultat og frie reserver		27.772	-21.161	-57.979	-62.023
		92.372	63.839	92.372	63.839

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Investeringsejendomme	8	2.430.800	2.356.700	0	0
Investeringsejendomme under udførelse	9	25.972	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.456.772	2.356.700	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	1.208.318	1.122.435
Finansielle anlægsaktiver		0	0	1.208.318	1.122.435
Anlægsaktiver		2.456.772	2.356.700	1.208.318	1.122.435
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.122	1.161	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	17.096	0
Andre tilgodehavender	11	26.137	843	0	0
Selskabsskat		1.195	332	1.195	332
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	17
Periodeafgrænsningsposter	12	1.915	2.006	0	0
Tilgodehavender		30.369	4.342	18.291	349
Likvide beholdninger		18.569	5.500	158	37
Omsætningsaktiver		48.938	9.842	18.449	386
Aktiver		2.505.710	2.366.542	1.226.767	1.122.821

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Selskabskapital		425.000	425.000	425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	356.152	270.401
Overført resultat og frie reserver		660.307	590.035	304.155	319.634
Foreslået udbytte for regnskabsåret		39.100	42.500	39.100	42.500
Egenkapital	13	1.124.407	1.057.535	1.124.407	1.057.535
Hensættelse til udskudt skat	15	76.285	57.669	66.843	51.503
Hensatte forpligtelser		76.285	57.669	66.843	51.503
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.243.313	1.168.755	0	0
Deposita og forudbetalt leje		45.690	43.165	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	1.289.103	1.212.020	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	16	285	0	0	0
Kreditinstitutter		0	32.314	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		660	750	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.671	3.108	82	63
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	34.671	12.693
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	764	1.027
Anden gæld		3.299	3.146	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		15.915	39.318	35.517	13.783
Gældsforpligtelser		1.305.018	1.251.338	35.517	13.783
Passiver		2.505.710	2.366.542	1.226.767	1.122.821
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Honorar 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	590.035	42.500	1.057.535
Tilbageførsel af disponeret udbytte primo	0	0	42.500	-42.500	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-25.500	0	-25.500
Årets resultat	0	0	53.272	39.100	92.372
Egenkapital 31. december	425.000	0	660.307	39.100	1.124.407

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	425.000	270.401	319.634	42.500	1.057.535
Tilbageførsel af disponeret udbytte primo	0	0	42.500	-42.500	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-25.500	0	-25.500
Årets resultat	0	85.751	-32.479	39.100	92.372
Egenkapital 31. december	425.000	356.152	304.155	39.100	1.124.407

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020 TDKK	2019 TDKK
Årets resultat		92.372	63.839
Reguleringer	17	-20.534	1.068
Ændring i driftskapital	18	-14.011	-2.120
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		57.827	62.787
Renteindbetalinger og lignende		250	2.167
Renteudbetalinger og lignende		-20.911	-22.556
Pengestrømme fra ordinær drift		37.166	42.398
Betalt selskabsskat		-10.365	-19.957
Pengestrømme fra driftsaktivitet		26.801	22.441
Køb af materielle anlægsaktiver		-30.760	-75.454
Salg af materielle anlægsaktiver		0	297.877
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-30.760	222.423
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-186.922
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-32.314	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		74.842	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	22.817
Betalt udbytte		-25.500	-85.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		17.028	-249.105
Ændring i likvider		13.069	-4.241
Likvider 1. januar		5.500	9.741
Likvider 31. december		18.569	5.500
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		18.569	5.500
Likvider 31. december		18.569	5.500

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Morderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	1.616	1.810	0	0
Pensioner	126	132	0	0
Andre personaleomkostninger	40	52	0	0
	1.782	1.994	0	0
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Driftsomkostninger	1.460	1.686	0	0
Administrationsomkostninger	322	308	0	0
	1.782	1.994	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	322	308	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	6	0	0
3 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management	15.654	15.794	0	0
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management	0	3.668	0	0
	15.654	19.462	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
4 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	67.247	45.532	0	0
Tilbageførte værdireguleringer i forbindelse med salg	0	-60.944	0	0
Salg af ejendomme	0	70.501	0	0
	67.247	55.089	0	0
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	245	0	270	16
Andre finansielle indtægter	5	2.168	0	0
	250	2.168	270	16
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	644	0
Kurstab ved indfrielse	0	18.158	0	0
Andre finansielle omkostninger	20.909	22.557	4	46
	20.909	40.715	648	46
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	9.583	20.102	10.265	21.072
Årets udskudte skat	16.471	-2.491	15.340	-1.982
	26.054	17.611	25.605	19.090

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.144.300
Tilgang i årets løb	6.853
Kostpris 31. december	<u>2.151.153</u>
Værdireguleringer 1. januar	212.400
Årets værdireguleringer	67.247
Værdireguleringer 31. december	<u>279.647</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.430.800</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:

	Koncern	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	10 - 20 år	10 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,14%	4,26%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,68%	5,76%
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 2020 er der for de vurderede ejendomme anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,50% - 5,00%. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,14%.

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	3,64	4,14	4,64
Dagsværdi	2.764.691	2.430.800	2.168.866
Ændring i dagsværdi	333.891	0	-261.934

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	25.972
Kostpris 31. december	25.972
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.972
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	244

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	852.166	852.034
Kostpris 31. december	852.166	852.034
Værdireguleringer 1. januar	270.401	289.039
Årets resultat	118.751	83.362
Udbytte til moderselskabet	-33.000	-102.000
Værdireguleringer 31. december	356.152	270.401
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.208.318	1.122.435

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 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.

12 Periodeafgrænsningsposter

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

13 Egenkapital

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
14 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	25.500	42.500	25.500	42.500
Foreslået udbytte for regnskabsåret	39.100	42.500	39.100	42.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	85.751	40.862
Overført resultat og frie reserver	27.772	-21.161	-57.979	-62.023
	92.372	63.839	92.372	63.839

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
15 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	57.669	59.253	51.503	53.485
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	16.471	-2.491	15.340	-1.982
Tilgang ved virksomhedsovertagelse m.v.	2.145	907	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	76.285	57.669	66.843	51.503
Materielle anlægsaktiver	76.503	57.841	0	0
Låneomkostninger	-218	-172	0	0
Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0	66.843	51.503
	76.285	57.669	66.843	51.503

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	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	100	100	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.233.095	1.168.755	0	0
Mellem 1 og 5 år	10.218	0	0	0
Langfristet del	1.243.313	1.168.755	0	0
Inden for 1 år	285	0	0	0
	1.243.598	1.168.755	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	45.690	43.165	0	0
Langfristet del	45.690	43.165	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	45.690	43.165	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-250	-2.168
Finansielle omkostninger	20.909	40.715
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-67.247	-116.034
Tilbageførte værdireguleringer i forbindelse med salg	0	60.944
Skat af årets resultat	26.054	17.611
	-20.534	1.068
18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-25.162	-929
Ændring i leverandører m.v.	11.151	-1.191
	-14.011	-2.120

Noter til årsregnskabet

19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Morderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>2.430.800</u>	<u>2.096.200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontraktforpligtelser				
Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter hvor der pr. 31. december 2020 bestod en restforpligtelse på	<u>149.037</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk, men subsidiært og begrænset, for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for selskabsskat i koncernen udgør et tilgodehavende på TDKK 1.195. 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.

Koncernen 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

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 2020 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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 projektejendomme 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 ejendomsskatter, 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 nominel 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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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