
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 36 68 57 19

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

Per Yderholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2020

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Henrik Nordby Christensen

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019, 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 5. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Dennis Mielcke
statsautoriseret revisor
mne36030

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig VI 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				
	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	121.422	124.561	112.312	100.124	12.795
Resultat af ordinær primær drift	119.997	206.914	122.165	110.810	1.021
Resultat af finansielle poster	-38.547	-20.991	-18.026	-16.501	-1.925
Årets resultat	63.839	144.946	81.227	73.559	-779
Balance					
Balancesum	2.366.542	2.556.117	2.294.237	2.000.004	1.570.671
Egenkapital	1.057.535	1.078.695	971.998	924.772	851.213
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	22.441	34.973	52.115	36.880	7.428
- investeringsaktivitet	222.423	-127.471	-240.331	-360.028	-1.557.636
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-75.454	-127.471	-222.096	-267.913	-1.557.636
- finansieringsaktivitet	-249.105	74.187	182.377	341.807	1.565.439
Årets forskydning i likvider	-4.241	-18.311	-5.839	18.659	15.231
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	44,7%	42,2%	42,4%	46,2%	54,2%
Forrentning af egenkapital	6,0%	14,1%	8,6%	8,3%	-0,2%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,7%	3,5%	3,7%	4,0	0,0%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,8%	1,7%	1,8%	2,1%	0,6%
Belåningsgrad ejendomme	51,0%	53,0%	56,7%	54,4%	44,0%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	62.208	63.453	57.176	54.398	50.071
Net Asset Value pr. aktie i DKK	58.257	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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

For Core Bolig VI er året 2019 påvirket af 2 væsentlige begivenheder.

For det første er ejendommen Filippa Haven med virkning fra 29. maj 2019 solgt med en realiseret avance på DKK 70,5 mio., svarende til 31% i forhold til anskaffelsesprisen. Herfra skal fragå performance honorar på DKK 3,7 mio. til forvalteren Core Property Management P/S, der er omkostningsført under administrationshonorar, samt realiseret kurstab på DKK 18,2 mio. ved indfrielse af gæld til realkreditinstitut, som er omkostningsført under finansielle omkostninger. De tidligere værdireguleringer DKK 60,9 mio. på ejendommen er tilbageført. Salget af ejendommen har dermed påvirket årets resultat negativt med DKK 12,3 mio. før skat. Salget af Filippa Haven har alt andet lige ikke påvirket den vejledende aktiekurs, idet resultatpåvirkningen allerede var indregnet i Net Asset Value (Fair Value).

Salget af ejendommen er blandet andet sket af strategiske årsager med henblik på i stedet at investere i 2 nye byggeprojekter. Det ordinære driftsresultat vil alt andet lige midlertidig falde lidt indtil de nye byggeprojekter kommer i drift i 2022 som følge af det lavere aktivitetsniveau.

Som følge af salget er der i august 2019 udloddet ekstraordinær udbytte på DKK 42,5 mio., svarende til DKK 2.500 pr. aktie.

For det andet er byggeriet af ejendommen Pionerhusene 1 (Gudrunsvej i Aarhus) blevet færdigt. Her er udlejningen startet med virkning fra 1. juli 2019. Førstegangsudlejningen af de nye lejligheder går langsommere end forventet. Der er pr. 31. januar 2020 udlejet 60% af lejlighederne.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 121,4 mio. Lejeindtægterne er faldet fra DKK 124,6 mio. i 2018, hvilket kan tilskrives salget af Fillipa Haven. Reelt er lejen steget med 1,9% målt på de øvrige ejendomme fra 2018 til 2019.

Ledelsesberetning

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 64,9 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 2,0% af koncernens ejendomme i 2019, svarende til i alt DKK 45,5 mio. (2018: DKK 131,3 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.357 mio. pr. 31. december 2019. Årets resultat blev på DKK 63,8 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 6,0% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 7,5%. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

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

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

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

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

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

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2019 brutto på TDKK 2.599, hvoraf der er hensat TDKK 1.438 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavenderne ud over det afsatte beløb.

Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 1.161

Ledelsesberetning

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

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

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

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 35,8 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 10,5 mio.

Tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgør DKK 1,4 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 20,8 mio., hvoraf DKK 15,8 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. Desuden er der afholdt DKK 3,7 mio. i performance honorar.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 308.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 64% af lånene er optaget med fast rente med en restløbetid på mellem 4-8 år. 14% af lånene udgør F5-lån, som har renteudløb den 1. april 2020. Disse lån er opsagt med henblik på rebelåning med en længere rentebinding og fornyet afdragsfrihed. De resterende 22% er optaget med variabel rente. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 20,4 mio. i 2019. Hertil kommer kurstab på 18,2 mio. i forbindelse med indfrielse af realkreditlån.

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

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 42,4 mio. mod DKK 54,2 mio. i 2018.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2019 andrager DKK 5,5 mio.

Ledelsesberetning

Vurdering af investeringsejendomme

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

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

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

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af 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.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2019 i alt	2019 Pr. aktie	2018 i alt	2018 Pr. aktie
	DKK 1.000	DKK	DKK 1.000	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.057.535	62.208	1.078.695	63.453
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-75.500	-4.441	-64.781	-3.811
Hensættelse til performance fee af værdireguleringer	-10.620	-625	-11.380	-669
Skatteeffekt	18.946	1.115	16.755	986
Net Asset Value 31. december	990.361	58.257	1.019.289	59.958

Som følge af det markante rentefald i 2019 er det urealiserede kurstab på koncernens prioritetsgæld steget med DKK 10,7 mio., samtidig med at koncernen har realiseret et kurstab på DKK 18,2 mio. i forbindelse med salget af Filippa Haven. Samlet har rentefaldet dermed påvirket Net Asset Value negativt med 2,2% i 2019.

Ledelsesberetning

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 7,1% i 2019 (2018: 14,1%).

Forventninger til 2020

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

De 2 byggeprojekter i henholdsvis Kirkebjerg og Horsens forventes påbegyndes i løbet af sommeren. Byggerierne finansieres ved belåning af Pionerhusene 1, som endnu ikke er belånt samt træk på drifts- og byggekreditter.

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

Ledelsen ser positivt på 2020, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 55 mio., svarende til 5,2% af egenkapitalen.

Udbytte

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		121.422	124.561	0	0
Driftsomkostninger		-35.750	-32.150	0	0
Administrationsomkostninger		-20.764	-16.798	-403	-379
Bruttoresultat før værdireguleringer		64.908	75.613	-403	-379
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	55.089	131.301	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		119.997	206.914	-403	-379
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	83.362	186.478
Finansielle indtægter	5	2.168	342	16	116
Finansielle omkostninger	6	-40.715	-21.333	-46	-293
Resultat før skat		81.450	185.923	82.929	185.922
Skat af årets resultat	7	-17.611	-40.977	-19.090	-40.976
Årets resultat		63.839	144.946	63.839	144.946

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	42.500	0	42.500	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	42.500	42.500	42.500	42.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	40.862	126.978
Overført resultat og frie reserver	-21.161	102.446	-62.023	-24.532
	63.839	144.946	63.839	144.946

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme	8	2.356.700	2.324.800	0	0
Investeringsejendomme under udførelse	9	0	218.495	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.356.700	2.543.295	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	1.122.435	1.141.073
Finansielle anlægsaktiver		0	0	1.122.435	1.141.073
Anlægsaktiver		2.356.700	2.543.295	1.122.435	1.141.073
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.161	1.407	0	0
Andre tilgodehavender	11	843	1.099	0	0
Selskabsskat		332	0	332	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	17	0
Periodeafgrænsningsposter	12	2.006	575	0	0
Tilgodehavender		4.342	3.081	349	0
Likvide beholdninger		5.500	9.741	37	37
Omsætningsaktiver		9.842	12.822	386	37
Aktiver		2.366.542	2.556.117	1.122.821	1.141.110

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Selskabskapital		425.000	425.000	425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	270.401	229.539
Overført resultat og frie reserver		590.035	611.195	319.634	381.656
Foreslået udbytte for regnskabsåret		42.500	42.500	42.500	42.500
Egenkapital	13	1.057.535	1.078.695	1.057.535	1.078.695
Hensættelse til udskudt skat	15	57.669	59.253	51.503	53.485
Hensatte forpligtelser		57.669	59.253	51.503	53.485
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.168.755	1.337.326	0	0
Deposita og forudbetalt leje		43.165	43.581	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	1.212.020	1.381.007	0	0
Kreditinstitutter		32.314	9.497	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		750	907	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.108	23.240	63	94
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	12.693	7.810
Selskabsskat		0	430	0	430
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	1.027	596
Anden gæld		3.146	3.088	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		39.318	37.162	13.783	8.930
Gældsforpligtelser		1.251.338	1.418.169	13.783	8.930
Passiver		2.366.542	2.556.117	1.122.821	1.141.110
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	611.196	42.500	1.078.696
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-42.500	-42.500
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-42.500	0	-42.500
Årets resultat	0	0	21.339	42.500	63.839
Egenkapital 31. december	425.000	0	590.035	42.500	1.057.535

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	425.000	229.539	381.657	42.500	1.078.696
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-42.500	-42.500
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-42.500	0	-42.500
Årets resultat	0	40.862	-19.523	42.500	63.839
Egenkapital 31. december	425.000	270.401	319.634	42.500	1.057.535

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		63.839	144.946
Reguleringer	17	1.068	-69.333
Ændring i driftskapital	18	-2.120	2.374
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		62.787	77.987
Renteindbetalinger og lignende		2.167	342
Renteudbetalinger og lignende		-22.556	-24.090
Pengestrømme fra ordinær drift		42.398	54.239
Betalt selskabsskat		-19.957	-19.266
Pengestrømme fra driftsaktivitet		22.441	34.973
Køb af materielle anlægsaktiver		-75.454	-127.471
Salg af materielle anlægsaktiver		297.877	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		222.423	-127.471
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-186.922	-114.039
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	216.979
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		22.817	9.497
Betalt udbytte		-85.000	-38.250
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-249.105	74.187
Ændring i likvider		-4.241	-18.311
Likvider 1. januar		9.741	28.052
Likvider 31. december		5.500	9.741
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		5.500	9.741
Likvider 31. december		5.500	9.741

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Morderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	1.810	2.120	0	0
Pensioner	132	142	0	0
Andre personaleomkostninger	52	28	0	0
	1.994	2.290	0	0
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Driftsomkostninger	1.686	1.985	0	0
Administrationsomkostninger	308	305	0	0
	1.994	2.290	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	308	305	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	6	0	0
3 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management	15.794	15.457	0	0
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management	3.668	0	0	0
	19.462	15.457	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
4 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	45.532	131.301	0	0
Tilbageførte værdireguleringer i forbindelse med salg	-60.944	0	0	0
Salg af ejendomme	70.501	0	0	0
	55.089	131.301	0	0
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	16	116
Andre finansielle indtægter	2.168	342	0	0
	2.168	342	16	116
6 Finansielle omkostninger				
Kurstab ved indfrielse	18.158	0	0	0
Andre finansielle omkostninger	22.557	21.333	46	293
	40.715	21.333	46	293
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	20.102	10.053	21.072	10.650
Årets udskudte skat	-2.491	31.148	-1.982	30.547
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-224	0	-221
	17.611	40.977	19.090	40.976

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.096.987
Tilgang i årets løb	12.137
Afgang i årets løb	-227.180
Overførsler i årets løb	262.356
Kostpris 31. december	<u>2.144.300</u>
Værdireguleringer 1. januar	227.813
Årets værdireguleringer	45.531
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-60.944
Værdireguleringer 31. december	<u>212.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.356.700</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>5.633</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	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,26%	4,31%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,76%	5,81%
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 2019 er der for de vurderede ejendomme anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 4,00% - 5,15%. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,26%.

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	3,76	4,26	4,76
Dagsværdi	2.669.963	2.356.700	2.109.227
Ændring i dagsværdi	313.263	0	-247.473

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	218.495
Tilgang i årets løb	43.861
Overførsler i årets løb	-262.356
Kostpris 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	852.034	852.034
Kostpris 31. december	852.034	852.034
Værdireguleringer 1. januar	289.039	153.561
Årets resultat	83.362	186.478
Udbytte til moderselskabet	-102.000	-51.000
Værdireguleringer 31. december	270.401	289.039
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.122.435	1.141.073

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 35 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. § 18 B.

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

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.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

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

14 Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Betalt ekstraordinært udbytte	42.500	0	42.500	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	42.500	42.500	42.500	42.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	40.862	126.978
Overført resultat og frie reserver	-21.161	102.446	-62.023	-24.532
	63.839	144.946	63.839	144.946

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
15 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	59.253	22.938	53.485	22.938
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-2.491	31.148	-1.982	30.547
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	907	5.162	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	57.669	59.253	51.503	53.485
Materielle anlægsaktiver	57.841	58.875	0	0
Låneomkostninger	-172	378	0	0
Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0	51.503	53.485
	57.669	59.253	51.503	53.485

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	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 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	1.168.755	1.337.326	0	0
Langfristet del	1.168.755	1.337.326	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	1.168.755	1.337.326	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	43.165	43.581	0	0
Langfristet del	43.165	43.581	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	43.165	43.581	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-2.168	-342
Finansielle omkostninger	40.715	21.333
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-116.034	-131.301
Tilbageførte værdireguleringer i forbindelse med salg	60.944	0
Skat af årets resultat	17.611	40.977
	1.068	-69.333
18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-929	7.462
Ændring i leverandører m.v.	-1.191	-5.088
	-2.120	2.374

Noter til årsregnskabet

19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Morderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.096.200	2.324.800	0	0
Kontraktforpligtelser				
Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	0	42.911	0	0

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 332. 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 311 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 2019 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 2019 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 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

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 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 gældsmetode 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.

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