
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 37 23 11 26

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/4 2019

Peder Sehested Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 13

Balance 31. december 14

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17

Noter til årsregnskabet 18

Ledelsespåtegning

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2019

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Søren Gjelstrup
formand

Per Henning Jensen

Mogens Jørgensen

Finn Kjærgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udar-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 7. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Telefon: 33 18 84 40
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 37 23 11 26
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Søren Gjelstrup, formand
Per Henning Jensen
Mogens Jørgensen
Finn Kjærgaard

Direktion

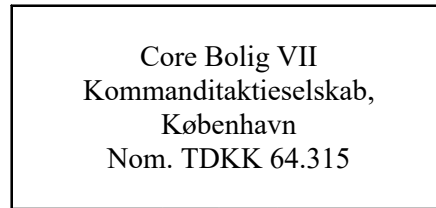
Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

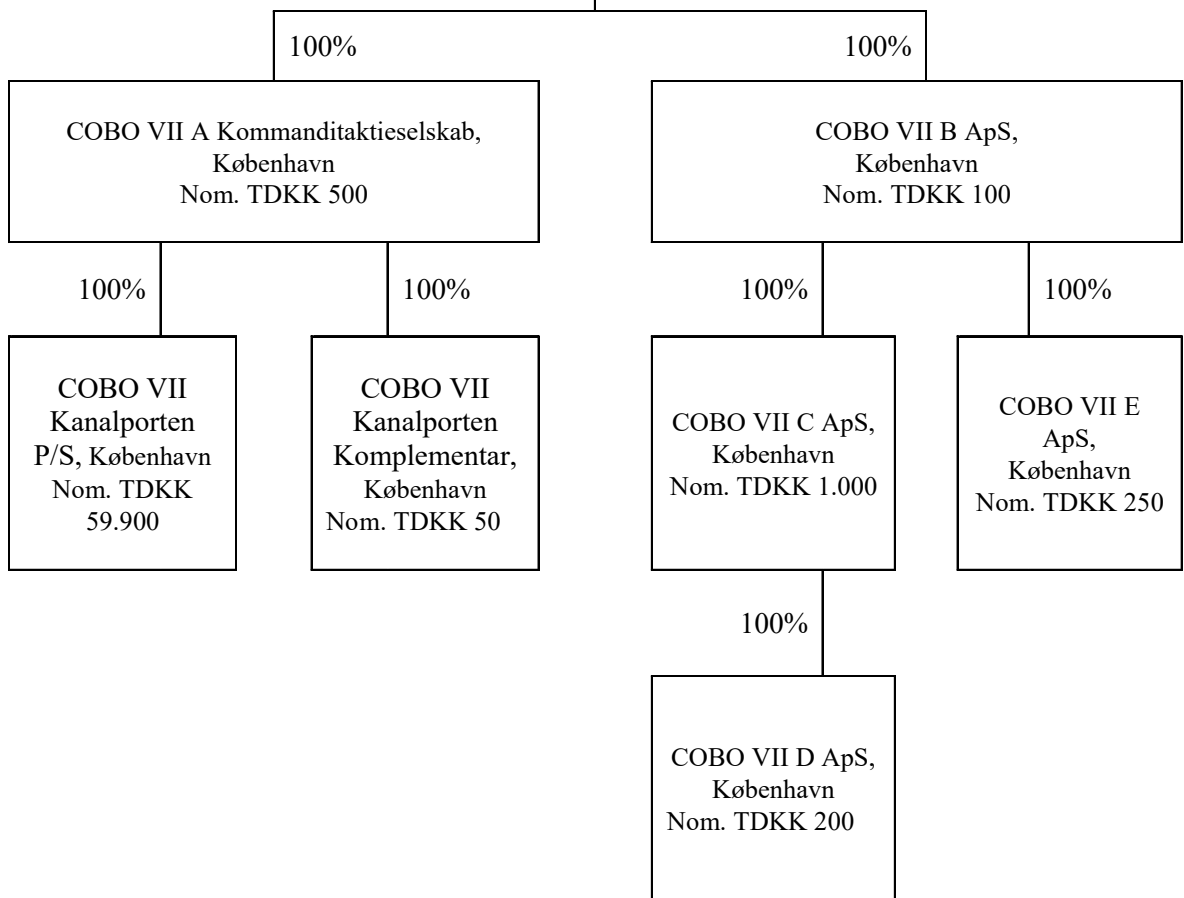
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernoversigt

Modørselskab



**Konsoliderede
dattervirksomheder**



Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	73.509	68.906	29.768
Resultat af ordinær primær drift	145.389	99.720	72.272
Resultat af finansielle poster	-12.874	-13.026	-5.762
Årets resultat	123.324	82.776	61.511
Balance			
Balancesum	1.853.652	1.749.088	1.448.681
Egenkapital	870.550	776.223	708.191
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	28.476	21.689	11.128
- investeringsaktivitet	-35.316	-238.276	-1.283.509
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-35.316	-138.276	-699.985
- finansieringsaktivitet	-28.778	214.360	1.317.008
Årets forskydning i likvider	-35.618	-2.227	44.627
Nøgletal i %			
Soliditetsgrad	47,0%	44,4%	48,9%
Forrentning af egenkapital	15,0%	11,2%	16,1%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,6%	3,0%	
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,7%	1,8%	1,7%
Belåningsgrad ejendomme	51,4%	56,0%	50,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	67.679	60.345	55.056
Net Asset Value pr. aktie i DKK	66.636	58.349	54.892

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, samt i 2018 med tillæg for dagsværdiregulering af investeringsejendom under udførelse.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter omfatter udvikling, udlejning og administration af udlejningsejendomme, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 73,5 mio., hvilket er 2% lavere end budgetteret. Afvigelsen kan primært henføres til tomgang i ejendommen Kanalporten, som ligger i Ørestad Syd. Ejendommen har været påvirket af en øget tomgang, som følge af et meget stort udbud af nybyggede lejelejligheder i området.

De samlede driftsomkostninger er DKK 23,7 mio., hvilket er 1,1 mio. højere end budgetteret. Afvigelsen kan henføres til øget tab på lejetilgodehavender samt øgede udlejningsomkostninger.

Koncernens bruttoresultat før værdireguleringer blev på DKK 41,6 mio., hvilket er DKK 2,3 mio. mindre end budgetteret.

Der er en positiv værdiregulering på 6,5% af koncernens ejendomme i 2018, svarende til i alt DKK 103,8 mio. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.740 mio. pr. 31. december 2018. Der er i 2018 investeret DKK 35,2 mio. til lejlighedsmoderniseringer og ombygninger, herunder igangværende taglejligheds- og altanprojekter som fortsætter ind i 2019.

Den 1. august 2017 blev der deponeret DKK 100 mio. til købet af projektejendommen Allé Huset, som forrentes med 2%. Ejendommen leveres medio 2019 og har en projektsum på godt DKK 485 mio.

Årets resultat før skat blev DKK 132,5 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 17,1% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 20,6%.

Den indregnede skat på DKK 9,1 mio. vedrører skatten af resultatet i datterselskabet COBO VII B ApS og dets datterselskaber, idet disse selskaber er selvstændigt skattepligtige.

Moderselskabet og øvrige selskaber er skattetransparente, og selskabsskatten afholdes og indregnes i investoraktieselskaberne.

Årets resultat efter skat blev DKK 123,3 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 15,9% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 19,1%. Resultatet anses for meget

Ledelsesberetning

tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

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

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

Der er gennem de seneste måneder opstået politiske diskussion om § 5.2. reoveringerne. Et eventuelt indgreb vil formentligt først komme i løbet af efteråret. Et indgreb vil formentligt betyde at afkastet af lejlighedsreoveringer efter § 5.2. bliver lavere, og det kan medføre mindre prisfald på ældre omkostningsbestemte ejendomme. Vi forventer primært, at det vil være ejendomme i provinsen og i Københavns omegn, der vil blive ramt hårdest. City ejendomme vil formentligt fortsat være meget efterspurgt. Effekten på koncernens portefølje forventes derfor at være lille.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2018 netto på TDKK 287. Der er hensat TDKK 1.250 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Den gennemgribende modernisering af ejendommen Vendersgade 24 i indre København, som blev påbegyndt i 2017, er færdiggjort i august 2018. De 6 store lejligheder blev udlejet i løbet af en måned.

På ejendommen Ærøvej 1, Frederiksberg, er der blevet gennemført en omfattende reovering af facade, gård og kælder. Arbejdet blev mere omfattende end forudset på grund af opstigende fugt og en forureningsbekæmpelse, og er derfor først endeligt afsluttet i februar 2019.

På ejendommen Østerbrogade 102, København Ø, skrider arbejdet hastigt fremad med at opføre 3 taglejligheder, ligesom der etableres elevator i ejendommen.

Arbejdet med at udskifte ståltegl over ejendommens vinduer på Musvågevej, København NV, er forløbet godt og afsluttet.

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

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder. Samlet er der i forbindelse med lejerskifte sket (§ 5,

Ledelsesberetning

stk. 2) renoveringer/moderniseringer af 12 lejemål i løbet af 2018.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 23,7 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 5,9 mio.

Koncernen har i 2018 oplevet en stigning i tabene på lejetilgodehavender, som udgør 2,1% af de årlige lejeindtægter. Samlet udgør tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne DKK 1,3 mio. (2017: DKK 0,4 mio.).

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 8,2 mio., hvoraf DKK 7,1 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 329.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med et vægtet gennemsnitligt renteudløb om godt 6 år. Den gennemsnitlige rente inkl. bidrag udgør ca. 1,6%. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 12,9 mio. i 2018.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 28,7 mio. mod DKK 22,3 mio. i 2017.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2018 andrager DKK 6,8 mio., hvortil kommer DKK 20 mio. i uudnyttet kreditfaciliteter på en driftskredit.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 9.

Ledelsesberetning

Egenkapital og Net Asset Value

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

Som tidligere omtalt har koncernen indgået aftale om køb af projektejendommen Allé Huset, som forventes overtaget pr. 1. juli 2019. Under hensyntagen til at aftalen er indgået tilbage i 2017, forventes en betydelig positiv værdiregulering på ejendommen. Ejendommen er derfor vurderet af valuaren pr. 31. december 2018. Dagsværdireguleringen bør derfor efter ledelsens vurdering tillige indgå i værdiansættelsen af aktiernes Fair Value.

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering tages højde for performance fee (engangs-fee) på 5% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property Management P/S. Dette sker uanset at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet, imidlertid er det ledelsens vurdering at forpligtelsen efter de seneste værdistigninger på ejendommene er så væsentlig, at der bør tages højde herfor ved fastsættelse af Net Asset Value. Den vejledende aktiekurs er som følge af denne indregning påvirket negativt DKK 743 pr. aktie (efter skatteeffekt). Opgjort pr. 31. december 2017 ville påvirkningen have været DKK 451 pr. aktie (efter skatteeffekt).

	I alt TDKK	Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december 2018	870.550	67.679
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-26.280	-2.043
Dagsværdiregulering af investeringsejendom under opførelse	25.112	1.952
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-12.240	-952
Net Asset Value 31. december 2018	857.142	66.636

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 17,6% i 2018 (2017: 8,8%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at der udloddes udbytte på DKK 28,3 mio., svarende til DKK 2.200 pr. aktie, som tilfalder investoraktieselskaberne. Heraf skal ca. DKK 300 pr. aktie anvendes til betaling af selskabsskatter og administrationsomkostninger.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2019

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

Ledelsen ser positivt på 2019, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat på ca. DKK 35 mio., svarende til 4% af egenkapitalen. Der er her forudsat at projektejendommen Allé Huset i Valby, som er under opførelse, er klar til overtagelse pr. 1. juli 2019. Ejendomsporteføljen vil herefter være færdigopbygget.

Som omtalt ovenfor, forventes der i forbindelse med overtagelsen af projektejendommen Allé Huset en positiv dagsværdiregulering på DKK 25,1 mio. i forhold til den valuarvurdering, som er foretaget pr. 31. december 2018. Dette vil alt andet lige blive indregnet i resultatet for 2019, uanset at opgørelsen af Net Asset Value pr. 31. december 20018 allerede tager højde herfor.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		73.509	68.906	0	0
Driftsomkostninger		-23.676	-21.856	0	0
Administrationsomkostninger		-8.237	-7.521	-7.867	-7.165
Bruttoresultat før værdireguleringer		41.596	39.529	-7.867	-7.165
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	103.793	60.191	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		145.389	99.720	-7.867	-7.165
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	96.458	56.071
Finansielle indtægter	6	2.030	859	34.838	34.738
Finansielle omkostninger	7	-14.904	-13.885	-105	-868
Resultat før skat		132.515	86.694	123.324	82.776
Skat af årets resultat	8	-9.191	-3.918	0	0
Årets resultat		123.324	82.776	123.324	82.776

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	28.299	25.726	28.299	25.726
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	96.461	56.069
Overført resultat og frie reserver	95.025	57.050	-1.436	981
	123.324	82.776	123.324	82.776

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme	9	1.732.200	1.600.200	0	0
Investeringsejendomme under udførelse	10	7.106	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.739.306	1.600.200	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	198.199	105.013
Andre tilgodehavender		100.000	100.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver		100.000	100.000	198.199	105.013
Anlægsaktiver		1.839.306	1.700.200	198.199	105.013
Tilgodehavender fra salg af varer og tjensteydelser		287	279	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomhed		0	0	669.906	710.992
Andre tilgodehavender	12	6.735	5.938	114	0
Selskabsskat		159	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	13	369	257	0	0
Tilgodehavender		7.550	6.474	670.020	710.992
Likvide beholdninger		6.796	42.414	4.205	281
Omsætningsaktiver		14.346	48.888	674.225	711.273
Aktiver		1.853.652	1.749.088	872.424	816.286

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Kommanditaktiekapital		64.315	64.315	64.315	64.315
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	196.692	103.503
Overført resultat og frie reserver		777.936	686.182	581.244	582.680
Foreslået udbytte for regnskabsåret		28.299	25.726	28.299	25.726
Egenkapital	14	870.550	776.223	870.550	776.224
Hensættelse til udskudt skat	16	49.052	40.792	0	0
Hensatte forpligtelser		49.052	40.792	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		890.024	892.944	0	0
Deposita		25.385	25.090	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	17	915.509	918.134	100	100
Gæld til realkreditinstitutter	17	3.352	3.592	0	0
Kreditinstitutter		0	11	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		537	801	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.983	2.007	292	353
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	39.592
Gæld til kapitalejere		1.473	0	1.473	0
Selskabsskat		0	31	0	0
Anden gæld		11.196	7.497	9	17
Kortfristede gældsforpligtelser		18.541	13.939	1.774	39.962
Gældsforpligtelser		934.050	932.073	1.874	40.062
Passiver		1.853.652	1.749.088	872.424	816.286
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Administrationshonorar til forvalter	3				
Resultatdisponering	15				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Anvendt regnskabspraksis	21				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	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	64.315	0	686.183	25.726	776.224
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-25.726	-25.726
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-4.195	0	-4.195
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	923	0	923
Årets resultat	0	0	95.025	28.299	123.324
Egenkapital 31. december	64.315	0	777.936	28.299	870.550

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	64.315	103.503	582.680	25.726	776.224
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-25.726	-25.726
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-3.272	0	0	-3.272
Årets resultat	0	96.461	-1.436	28.299	123.324
Egenkapital 31. december	64.315	196.692	581.244	28.299	870.550

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 TDKK	2017 TDKK
Årets resultat		123.324	82.776
Reguleringer	19	-81.728	-43.247
Ændring i driftskapital	20	304	-4.206
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		41.900	35.323
Renteindbetalinger og lignende		1.520	1.561
Renteudbetalinger og lignende		-14.744	-14.587
Pengestrømme fra ordinær drift		28.676	22.297
Betalt selskabsskat		-200	-608
Pengestrømme fra driftsaktivitet		28.476	21.689
Køb af materielle anlægsaktiver		-35.316	-138.276
Udlån til projekt finansiering		0	-100.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-35.316	-238.276
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-3.042	-1.520
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-11	-100.133
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		1	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	328.876
Betalt udbytte		-25.726	-12.863
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-28.778	214.360
Ændring i likvider		-35.618	-2.227
Likvider 1. januar		42.414	44.641
Likvider 31. december		6.796	42.414
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		6.796	42.414
Likvider 31. december		6.796	42.414

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	329	320	329	320
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	329	320	329	320

3 Administrationshonorar til forvalter

Administrationshonorar Core				
Property Management	7.051	6.389	7.051	6.389
	7.051	6.389	7.051	6.389

4 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investerings- ejendomme	103.793	60.191	0	0
	103.793	60.191	0	0

5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK
Andel af overskud i dattervirksomheder	96.458	56.071
	96.458	56.071

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	34.838	34.738
Andre finansielle indtægter	2.030	859	0	0
	2.030	859	34.838	34.738
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	853
Andre finansielle omkostninger	14.904	13.885	105	15
	14.904	13.885	105	868
8 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	31	0	0
Årets udskudte skat	8.268	3.357	0	0
	8.268	3.388	0	0
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	9.191	3.918	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	-923	-530	0	0
	8.268	3.388	0	0

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.484.301
Tilgang i årets løb	28.282
Afgang i årets løb	-74
Kostpris 31. december	<u>1.512.509</u>
Værdireguleringer 1. januar	115.898
Årets værdireguleringer	<u>103.793</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>219.691</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.732.200</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	Koncern	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,09%	4,19%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,24%	5,38%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% - 10%	0% - 10%

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,50 % - 4,35 %. Den gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,09%.

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

Ændringer i gennemsnitlig forrentningskrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Forrentningskrav	3,59	4,09	4,59
Dagsværdi	1.973.175	1.732.200	1.543.678
Ændring i dagsværdi	240.975	0	-188.522

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	7.106
Kostpris 31. december	7.106
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.106

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.507	1.507
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	1.507	1.507
Værdireguleringer 1. januar	103.506	49.315
Årets resultat	96.458	56.071
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-3.272	-1.880
Værdireguleringer 31. december	196.692	103.506
Regnskabsmæssig værdi 31. december	198.199	105.013

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
COBO VII A Kommanditaktieselskab	København	TDKK 500	100%
COBO VII B ApS	København	TDKK 100	100%

12 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 5.564 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.

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

14 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 12.863 aktier à nominelt TDKK 5.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital 1. januar	64.315	64.315	500
Kapitalforhøjelse	0	0	63.815
Kapitalnedsættelse	0	0	0
Kommanditaktiekapital 31. december	64.315	64.315	64.315

15 Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	28.299	25.726	28.299	25.726
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	96.461	56.069
Overført resultat og frie reserver	95.025	57.050	-1.436	981
	123.324	82.776	123.324	82.776

16 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	40.792	37.436	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	9.191	3.886	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-931	-530	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	49.052	40.792	0	0
Materielle anlægsaktiver	48.095	40.792	0	0
Øvrige reguleringer	957	0	0	0
	49.052	40.792	0	0

Noter til årsregnskabet

17 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	100	100	100	100
Langfristet del	100	100	100	100
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	874.161	878.347	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.863	14.597	0	0
Langfristet del	890.024	892.944	0	0
Inden for 1 år	3.352	3.592	0	0
	893.376	896.536	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	25.385	25.090	0	0
Langfristet del	25.385	25.090	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	25.385	25.090	0	0

Noter til årsregnskabet

18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.732.200	1.600.200	0	0

Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået aftale om køb af projektejendom for i alt ca. DKK 480 mio., hvoraf der er ydet finansiering under opførelsen på DKK 100 mio.

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabets gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2018 udgør DKK 867 mio.

Koncernen har indgået en kontrakt med Core Property Management om administration af koncernens ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performance fee på 5% af fortjenesten til Core Property Management på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-2.030	-859
Finansielle omkostninger	14.904	13.885
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-103.793	-60.191
Skat af årets resultat	9.191	3.918
	-81.728	-43.247
20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-418	-4.168
Ændring i leverandører m.v.	4.917	2.373
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-4.195	-2.411
	304	-4.206

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig VII Kommanditaktieselskab samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostnin-

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger, 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.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision o.lign.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor moderselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i moderselskabets resultatopgørelse.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne COBO VII B ApS, COBO VII C ApS, COBO D ApS, COBO VII E ApS og COBO VII Kanalporten Komplementar ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat består af årets aktuelle skat, og forskydning i udskudt skat, der indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

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

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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København.

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 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender fra gældsbreve, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

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 og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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 som af- og nedskrivninger 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 materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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