
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Vesterbrogade 149, st., 1620 København V

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 13/11 2015 - 31/12 2016)

CVR-nr. 37 23 11 26

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/4 2017

Per Yderholm
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 13. november - 31. december 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 13. november - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

Noter, regnskabspraksis 24

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13. november 2015 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2017

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Søren Gjelstrup
formand

Per Henning Jensen

Mogens Jørgensen

Finn Kjærgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne 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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 13. november 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 13. november 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel selskabet som koncernen 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 årsregnskabet og koncernregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. 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 selskabets og koncernens 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 selskabet eller koncernen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

tegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet og koncernen 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.

Aalborg, den 24. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Peder Sehested Lund
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab
Vesterbrogade 149, st.
1620 København V

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

CVR-nr.: 37 23 11 26
Regnskabsperiode: 13. november - 31. december
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Søren Gjelstrup, formand
Per Henning Jensen
Mogens Jørgensen
Finn Kjærgaard

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Advokat

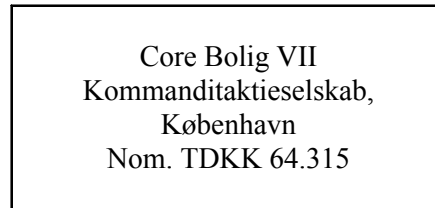
Advokatfirmaet Børge Nielsen
Hasserisvej 174
9000 Aalborg

Pengeinstitut

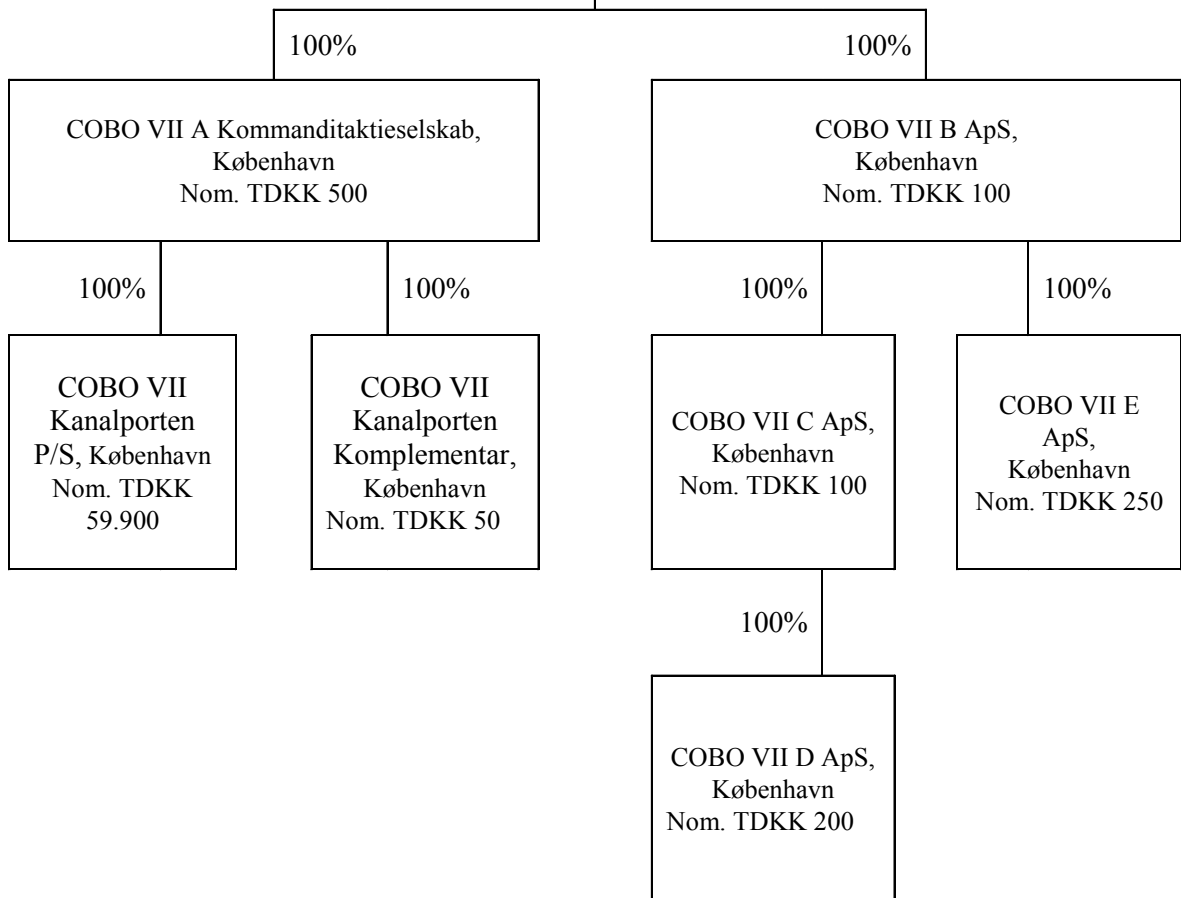
Sydbank
Storegade 18
6200 Aabenraa

Koncernoversigt

Moderselskab



Konsoliderede dattervirksomheder



Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

| | Koncern |
|--|----------------|
| | 2015/16 |
| | TDKK |
| Hovedtal | |
| Resultat | |
| Nettoomsætning | 29.768 |
| Resultat af ordinær primær drift | 72.272 |
| Resultat af finansielle poster | -5.762 |
| Årets resultat | 61.511 |
| Balance | |
| Balancesum | 1.448.681 |
| Egenkapital | 708.191 |
| Pengestrømme | |
| Pengestrømme fra: | |
| - driftsaktivitet | 11.128 |
| - investeringsaktivitet | -1.283.509 |
| heraf investering i materielle anlægsaktiver | -699.985 |
| - finansieringsaktivitet | 1.317.008 |
| Årets forskydning i likvider | 44.627 |
| Nøgletal i % | |
| Overskudsgrad | 243,3% |
| Afkastningsgrad | 5,0% |
| Soliditetsgrad | 48,9% |
| Belåningsgrad ejendomme | 47,7% |
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK | 55.056 |
| Net Asset Value pr. aktie i DKK | 54.892 |

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

I 2016 har investorer via to kapitalforhøjelser tegnet kapital med et samlet provenu til selskabet på DKK 646,7 mio. Tegningen af kapitalen er sket via 11 investorselskaber.

Koncernen har i 2016 købt 15 ejendomme ejet i datterselskabet COBO VII A Kommanditaktieselskab. Heraf er der i 2016 overtaget 10 ejendomme samt Kanalporten i Ørestaden, der ligger i eget selskab. Der er i året desuden overtaget 7 ejendomme ejet via datterselskabet COBO VII B ApS.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 29,3 mio. og er fortsat påvirket af, at ikke alle ejendomme har været ejet i hele året.

Der er en positiv værdiregulering på selskabets ejendomme i 2016. Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev DKK 55,7 mio., svarende til 4,4%. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.323 mio. pr. 31. december 2016.

Årets resultat blev DKK 61,5 mio., hvilket svarer til 9,5% af den indskudte kapital.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Priserne på danske boligudlejningsejendomme har været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen har været drevet af såvel indenlandske som udenlandske investorer, der ønsker at købe danske boligejendomme, samt meget lave renter og stigende ejerlejlighedspriser. Udviklingen er understøttet af en god udvikling i dansk økonomi.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2016 TDKK 188. Der er hensat TDKK 149 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer ud over det afsatte beløb.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Den primære aktivitet har været istandsættelse af lejligheder. Ærøvej er overtaget med 4 tomme boliger der istandsættes, og der er gennemført enkelte gennemgribende renoveringer på Australiensvej og Helsingborggade. Derudover arbejdes der med projekter for indretning af tagboliger og større modernisering af Vendersgade 24.

Ledelsesberetning

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 7,9 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 1,5 mio. De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 5,2 mio., hvoraf DKK 2,9 mio. er administrationsfee til Core Property Management, der beregnes kvartalsvis som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. De øvrige administrationsudgifter på DKK 2,3 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuar og rådgivning mv.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med fast rente i 3 år, 5 år og 10 år. Renteudgifter på realkreditlån udgjorde DKK 4,7 mio.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter var positiv med DKK 21,4 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2016 andrager DKK 44,6 mio.

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der er gennemført af Nybolig Erhverv København.

Egenkapital og Net Asset Value

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

| | <u>I alt</u> TDKK | <u>Pr. aktie</u> DKK |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Egenkapital 31. december 2016 | 708.191 | 55.056 |
| Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld | -2.110 | -164 |
| Net Asset Value 31. december 2016 | <u>706.081</u> | <u>54.892</u> |

Ledelsesberetning

Forventninger til 2017

2017 vil blive præget af overtagelse af de resterende ejendomme (eksempelvis overtages Bellarækkerne i 2017), hjemtagelse af lån til disse samt driftsoptimering og udvikling af koncernens ejendomme.

Der er igangsat forberedelse af etablering af altaner i flere af ejendommene, herunder Vendersgade 24, der skal undergå en gennemgribende renovering. Der arbejdes med etablering af tagboliger i Samsøgade, Helsingborggade, Østerbrogade 102 og Ndr. Frihavnsgade 43. På Musvågevej etableres forhaver til stuelejligheder, og ejendommen indgår i planer om fælles gårdhaveanlæg med naboejendommene.

Ledelsen har positive forventninger til 2017, og forventer et overskud på den ordinære drift på niveauet DKK 31 - 34 mio., svarende til 4% - 5% af egenkapitalen.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 1.000 pr. aktie til dækning af skat og administrationsomkostninger i investorselskaberne.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 13. november - 31. december

| | Note | Koncern 2015/16 TDKK | Moderselskab 2015/16 TDKK |
|---|------|----------------------------|---------------------------------|
| Nettoomsætning | | 29.768 | 0 |
| Andre driftsindtægter | | 148 | 0 |
| Driftsomkostninger | | -7.947 | 0 |
| Administrationsomkostninger | | -5.257 | -3.486 |
| Bruttoresultat før værdireguleringer | | 16.712 | -3.486 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | 2 | 55.708 | 0 |
| Bruttoresultat efter værdireguleringer | | 72.420 | -3.486 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 0 | 49.315 |
| Finansielle indtægter | 5 | 29 | 15.987 |
| Finansielle omkostninger | 6 | -5.791 | -305 |
| Resultat før skat | | 66.658 | 61.511 |
| Skat af årets resultat | 7 | -5.147 | 0 |
| Årets resultat | | 61.511 | 61.511 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 12.863 | 12.863 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0 | 49.315 |
| Overført resultat og frie reserver | 48.648 | -667 |
| | 61.511 | 61.511 |

Balance 31. december

Aktiver

| | | Koncern | Moderselskab |
|--|------|------------------|---------------------|
| | Note | 2016 | 2016 |
| | | TDKK | TDKK |
| Investeringsejendomme | 8 | 1.323.400 | 0 |
| Forudbetaling for materielle anlægsaktiver | 9 | 78.332 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 1.401.732 | 0 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 10 | 0 | 50.822 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 0 | 50.822 |
| Anlægsaktiver | | 1.401.732 | 50.822 |
| Tilgodehavender fra udlejning | | 40 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomhed | | 0 | 657.981 |
| Andre tilgodehavender | 11 | 2.226 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 12 | 42 | 0 |
| Tilgodehavender | | 2.308 | 657.981 |
| Likvide beholdninger | | 44.641 | 916 |
| Omsætningsaktiver | | 46.949 | 658.897 |
| Aktiver | | 1.448.681 | 709.719 |

Balance 31. december

Passiver

| | | Koncern | Moderselskab |
|--|------|------------------|---------------------|
| | Note | 2016 | 2016 |
| | | TDKK | TDKK |
| Kommanditaktiekapital | | 64.315 | 64.315 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 0 | 49.315 |
| Overført resultat og frie reserver | | 631.013 | 581.698 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 12.863 | 12.863 |
| Egenkapital | 13 | 708.191 | 708.191 |
| Hensættelse til udskudt skat | 14 | 37.436 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 37.436 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 567.660 | 0 |
| Deposita | | 20.520 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 15 | 588.180 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 15 | 1.520 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 100.144 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 298 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 3.470 | 1.263 |
| Selskabsskat | | 608 | 0 |
| Anden gæld | | 8.552 | 265 |
| Periodeafgrænsningsposter | 16 | 282 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 114.874 | 1.528 |
| Gældsforpligtelser | | 703.054 | 1.528 |
| Passiver | | 1.448.681 | 709.719 |
| Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 17 | | |
| Administrationshonorar til forvalter | | | |

Egenkapitalopgørelse

Koncern

| | Kommandit- aktiekapital | Overkurs ved emission | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de | Overført resultat og frie reserver | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|--|---|----------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 13. november 2015 | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 500 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 63.815 | 582.365 | 0 | 0 | 0 | 646.180 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 48.648 | 12.863 | 61.511 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -582.365 | 0 | 582.365 | 0 | 0 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 64.315 | 0 | 0 | 631.013 | 12.863 | 708.191 |

Moderselskab

| | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------|----------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Egenkapital 13. november 2015 | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 500 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 63.815 | 582.365 | 0 | 0 | 0 | 646.180 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 49.315 | -667 | 12.863 | 61.511 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -582.365 | 0 | 582.365 | 0 | 0 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 64.315 | 0 | 49.315 | 581.698 | 12.863 | 708.191 |

Pengestrømsopgørelse 13. november - 31. december

| | Note | Koncern 2015/16 TDKK |
|--|------|-----------------------------------|
| Årets resultat | | 61.511 |
| Reguleringer | 18 | -44.799 |
| Ændring i driftskapital | 19 | -37 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 16.675 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 28 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -5.584 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 11.119 |
| Betalt selskabsskat | | 9 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 11.128 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -699.985 |
| Køb af virksomhed | | -583.524 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -1.283.509 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | -14.947 |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder | | -4.509 |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter | | 569.120 |
| Optagelse af gæld til kreditinstitutter | | 100.144 |
| Optagelse af langfristet gæld i øvrigt | | 20.520 |
| Kontant kapitalforhøjelse | | 646.680 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | 1.317.008 |
| Ændring i likvider | | 44.627 |
| Likvider 13. november 2015 | | 14 |
| Likvider 31. december 2016 | | 44.641 |
| Likvider specificeres således: | | |
| Likvide beholdninger | | 44.641 |
| Likvider 31. december 2016 | | 44.641 |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Koncernen har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Dagsværdierne af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København A/S.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på dagsværdierne. Ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Der henvises til note 8 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

| | <u>Koncern</u> 2015/16 TDKK | <u>Moderselskab</u> 2015/16 TDKK |
|---|-----------------------------------|--|
| 2 Værdiregulering af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 55.708 | 0 |
| | <u>55.708</u> | <u>0</u> |
| 3 Administrationshonorar til forvalter | | |
| Administrationshonorar Core Property Management | 2.887 | 2.887 |
| | <u>2.887</u> | <u>2.887</u> |

Noter til årsregnskabet

| | <u>Koncern</u> | <u>Moderselskab</u> |
|---|----------------|---------------------|
| | 2015/16 | 2015/16 |
| | TDKK | TDKK |
| 4 Medarbejderforhold | | |
| Lønninger | 108 | 108 |
| | <u>108</u> | <u>108</u> |
| Lønninger er omkostningsført under følgende poster: | | |
| Administrationsomkostninger | 108 | 108 |
| | <u>108</u> | <u>108</u> |
| Heraf udgør afsat vederlag til bestyrelse | <u>108</u> | <u>108</u> |
| 5 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 0 | 15.987 |
| Andre finansielle indtægter | 29 | 0 |
| | <u>29</u> | <u>15.987</u> |
| 6 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 1 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 5.790 | 305 |
| | <u>5.791</u> | <u>305</u> |
| 7 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 812 | 0 |
| Årets udskudte skat | 4.335 | 0 |
| | <u>5.147</u> | <u>0</u> |

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Koncern |
|--|----------------------------|
| | Investerings- ejendomme |
| | TDKK |
| Kostpris 13. november 2015 | 0 |
| Tilgang ved virksomhedskøb | 616.423 |
| Tilgang i årets løb | 651.269 |
| Kostpris 31. december 2016 | <u>1.267.692</u> |
| Værdireguleringer 13. november 2015 | 0 |
| Årets værdireguleringer | 55.708 |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | <u>55.708</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u>1.323.400</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | Koncern |
|--|----------------|
| | 2016 |
| | TDKK |
| Budgetperiode | 10 år |
| Forrentningskrav (vægtet gennemsnit) | 4,30 % |
| Udvikling i nettoleje | 1,50 % |
| Udvikling i driftsomkostninger | 1,50 % |
| Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit) | 5,80 % |
| Inflation | 1,50 % |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,65 % - 4,75 %. Den gennemsnitlige forrentningskrav kan opgøres til 4,4 %.

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

| Ændringer i gennemsnitlig forrentningskrav | <u>-0,5 %</u> TDKK | <u>Basis</u> TDKK | <u>0,5 %</u> TDKK |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Forretningsprocent | <u>3,9</u> | <u>4,4</u> | <u>4,9</u> |
| Dagsværdi | <u>1.506.000</u> | <u>1.323.400</u> | <u>1.179.300</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>182.600</u> | <u>0</u> | <u>-144.100</u> |

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

| | <u>Forudbetaling for materielle anlægsaktiver</u> TDKK |
|--|---|
| Kostpris 13. november 2015 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>78.332</u> |
| Kostpris 31. december 2016 | <u>78.332</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u>78.332</u> |

Noter til årsregnskabet

| | Moderselskab |
|--|---------------------|
| | 2016 |
| | TDKK |
| 10 Kapitalandele i dattervirksomheder | |
| Kostpris 13. november 2015 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 1.507 |
| Kostpris 31. december 2016 | 1.507 |
| Værdireguleringer 13. november 2015 | 0 |
| Årets resultat | 49.315 |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | 49.315 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | 50.822 |

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% |

11 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 1.455 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 udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

13 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | 2015/16 |
|--|---------------|
| | TDKK |
| Kommanditaktiekapital 13. november 2015 | 500 |
| Kapitalforhøjelse | 63.815 |
| Kapitalnedsættelse | 0 |
| Kommanditaktiekapital 31. december 2016 | 64.315 |

14 Hensættelse til udskudt skat

| | Koncern | Moderselskab |
|---|----------------|---------------------|
| | 2016 | 2016 |
| | TDKK | TDKK |
| Hensættelse til udskudt skat 13. november 2015 | -10 | 0 |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | 4.335 | 0 |
| Tilgang ved virksomhedskøb | 33.111 | 0 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016 | 37.436 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 37.490 | 0 |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | -54 | 0 |
| | 37.436 | 0 |

Noter til årsregnskabet

15 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:

| | <u>Koncern</u> | <u>Moderselskab</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| | 2016 | 2016 |
| | TDKK | TDKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 560.648 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 7.012 | 0 |
| Langfristet del | <u>567.660</u> | <u>0</u> |
| Inden for 1 år | <u>1.520</u> | <u>0</u> |
| | <u>569.180</u> | <u>0</u> |
| Deposita | | |
| Mellem 1 og 5 år | <u>20.520</u> | <u>0</u> |
| Langfristet del | <u>20.520</u> | <u>0</u> |
| Inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>20.520</u> | <u>0</u> |

16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Noter til årsregnskabet

| | <u>Koncern</u> | <u>Moderselskab</u> |
|--|----------------|---------------------|
| | 2016 | 2016 |
| | TDKK | TDKK |
| 17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 1.323.400 | 0 |

Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået aftale om køb af ejendomme for i alt ca. DKK 138 mio., hvoraf der er deponeret DKK 78 mio. i forudbetaling.

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabets gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2016 udgør DKK 569 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.

| | <u>Koncern</u> |
|---|----------------|
| | 2015/16 |
| | TDKK |
| 18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer | |
| Finansielle indtægter | -29 |
| Finansielle omkostninger | 5.791 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver m.v. | -55.708 |
| Skat af årets resultat | 5.147 |
| | <u>-44.799</u> |

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

| | |
|-----------------------------|------------|
| Ændring i tilgodehavender | -2.303 |
| Ændring i leverandører m.v. | 2.266 |
| | <u>-37</u> |

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Koncern- og årsregnskab for 2015/16 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 omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Noter, regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

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

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder 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.

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, regnskabspraksis

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 VII D ApS og COBO VII E 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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København A/S.

Noter, regnskabspraksis

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

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 forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

Noter, regnskabspraksis

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 acontoskatte. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

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

Noter, regnskabspraksis

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.

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter, regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

| | |
|----------------------------|---|
| Bruttomargin | $\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Overskudsgrad | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Afkastningsgrad | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$ |
| Soliditetsgrad | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$ |
| Forrentning af egenkapital | $\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |
| Belåningsgrad ejendomme | $\frac{\text{Prioritetsgæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$ |