
Core Bolig VII ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 37 23 11 26

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 11/4 2018

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 1. januar - 31. december 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2018

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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som kommanditselskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og kommanditselskabet 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 19. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

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

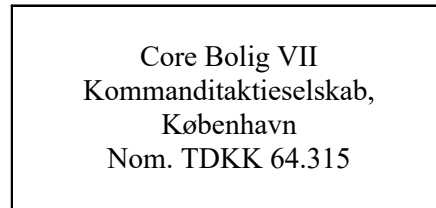
Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

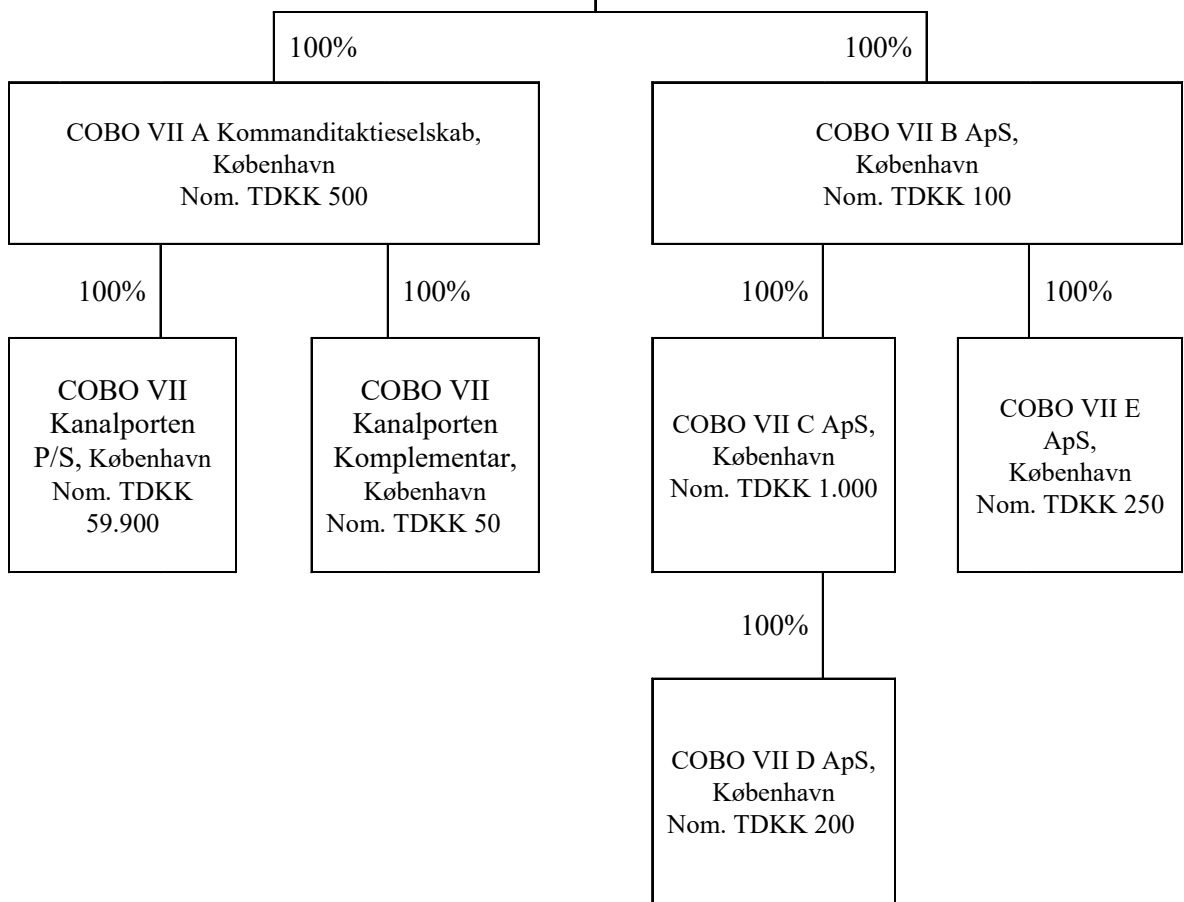
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab



**Konsoliderede
dattervirksomheder**



Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2017 TDKK	2016 TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Nettoomsætning	68.906	29.768
Resultat af ordinær primær drift	99.720	72.272
Resultat af finansielle poster	-13.026	-5.762
Årets resultat	82.776	61.511
Balance		
Balancesum	1.749.088	1.448.681
Egenkapital	776.223	708.191
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	21.689	11.128
- investeringsaktivitet	-238.276	-1.283.509
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-138.276	-699.985
- finansieringsaktivitet	214.360	1.317.008
Årets forskydning i likvider	-2.227	44.627
Nøgletal i %		
Overskudsgrad	144,7%	243,3%
Afkastningsgrad	5,7%	5,0%
Soliditetsgrad	44,4%	48,9%
Belåningsgrad ejendomme	56,0%	47,7%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	60.345	55.056
Net Asset Value pr. aktie i DKK	58.349	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 2017 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

Koncernen har med virkning fra 1. februar 2017 overtaget ejendommene på Ndr. Frihavnsgade 43 og 65. Derudover er der erhvervet rækkehuse i Bellarækkerne med løbende overtagelse igennem 2017. De sidste rækkehuse er overtaget d. 1/9-2017.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 68,9 mio., hvilket er 2% lavere end budgetteret. Afvigelsen kan henføres til tomgang i ejendommene Vendersgade 24 og Ærøvej, hvor en række lejligheder er under renovering. Desuden har der været højere tomgang end forventet på de overtagne nybyggede rækkehuse i Bellarækkerne, som er overtaget ikke-udlejet fra sælger.

De samlede driftsomkostninger er DKK 21,9 mio., hvilket er 2,1 mio. højere end budgetteret. Afvigelsen kan henføres til ekstra udgifter til vedligeholdelse i Vendersgade 31, Rungsted Bytorv, Musmågevej og Samsøgade. Derudover har lejeromsætningen været højere end forventet i enkelte ejendomme, hvilket har medført højere genudlejningsomkostninger.

Koncernens bruttoresultat før værdireguleringer blev på DKK 39,5 mio., hvilket er DKK 3,5 mio. mindre end budgetteret.

Ejendommene er blevet købt og overtaget i 2016 og 2017, hvilket betyder, at driften i 2017 fortsat er påvirket af, at der er en indkøringsperiode inden at driftsoptimeringer slår igennem på driftsresultatet.

Der er en positiv værdiregulering på 3,9% af koncernens ejendomme i 2017, svarende til i alt DKK 60,19 mio. (2016: DKK 55,7 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.600 mio. pr. 31. december 2017.

Den 1. august er der deponeret DKK 100 mio. til købet af projektejendommen Allé Haven II, som forrentes med 2%. Ejendommen leveres medio 2019 og har en projektsum på knap DKK 500 mio.

Den indregnede skat vedrører skatten af resultatet i datterselskabet COBO VII B ApS og dets datterselskaber, idet disse selskaber er selvstændig skattepligtige. Moderselskabet og øvrige selskaber er skattetransparente og selskabsskatten afholdes og indregnes i investoraktieselskaberne.

Ledelsesberetning

Årets resultat blev DKK 82,8 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 11,7%. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Priserne på danske boligudlejningsejendomme i København har været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen har fortsat været drevet af udenlandske investorer, der ønsker at købe danske boligejendomme. Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi samt de lave renter.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2017 på TDKK 669. Der er hensat TDKK 390 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er i forbindelse med lejeskifte sket renovering/moderniseringer (§ 5, stk. 2) af 10 lejemål i løbet af 2017. I Vendersgade 24 er en stor gennemgribende modernisering af ejendommen kommet godt i gang. Derudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 21,9 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 5,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 7,5 mio., hvoraf DKK 6,4 mio. er administratorhonorar til Core Property Management P/S. Administratorhonoraret beregnes kvartalsvis som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 320.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med en vægtet gennemsnitligt renteudløb om knap 7 år. Den gennemsnitlige rente inkl. bidrag udgør ca. 1,6%. Renteudgifter på realkreditlån udgjorde DKK 13,7 mio.

Der er herudover foretaget en renteafdækning via en forward renteswap af nom. DKK 140 mio., som starter 1. januar 2019 og som løber i 8 år til en fast rente på 1,35%.

Ledelsesberetning

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter var positive med DKK 21,6 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2017 andrager DKK 42,4 mio.

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med sidste år er gennemført af Nybolig Erhverv.

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:

	I alt DKK	Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december 2017	776.223	60.345
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	<u>-25.680</u>	<u>-1.996</u>
Net Asset Value 31. december 2017	<u>750.543</u>	<u>58.349</u>

Som følge af renteutviklingen er det urealiserede kurstab på koncernens prioritetsgæld øget fra DKK 2,1 mio. til DKK 25,7 pr. 31. december 2017. Årets urealiserede kurstab på prioritetsgæld udgør DKK 23,6. Desuden er Net Asset Value påvirket af den negative dagsværdiregulering på renteafdækningen via forward renteswap på DKK 1,9 mio. (netto efter skat).

Disse kurstab er opstået som følge af, at renten er lagt fast i en periode op til 9 år. Kurstabet vil alt andet lige løbende blive reduceret i takt med, at vi nærmere os næste rentefiksering.

Samlet har renteafdækningen påvirket kursen negativt med DKK 1.979 pr. aktie, svarende til 3,6% af afkastet for 2017.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2018

Fokus i 2018 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Koncernen overtager som tidligere nævnt først den sidste del af porteføljen i 2019.

Der forventes etableret altaner i flere af ejendommene. Den gennemgribende renovering af Vendersgade 24 afsluttes i løbet af sommeren 2018. Endeligt forventes etableret tagboliger i Samsøgade 19-21 og Østerbrogade 102. Herudover vil der fortsat ske udskiftning af hårde hvidevarer og moderniseringer af ledige lejligheder i øvrige.

Ledelsen ser positivt på 2018, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer i niveauet DKK 30 – 33 mio.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 25,7 mio., svarende til DKK 2.000 pr. aktie.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme, henvises til note 1.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017	2015/16	2017	2015/16
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		68.906	29.768	0	0
Andre driftsindtægter		0	148	0	0
Driftsomkostninger		-21.856	-7.947	0	0
Administrationsomkostninger		-7.521	-5.257	-7.165	-3.486
Bruttoresultat før værdireguleringer		39.529	16.712	-7.165	-3.486
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	60.191	55.708	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		99.720	72.420	-7.165	-3.486
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	56.071	49.315
Finansielle indtægter	6	859	29	34.738	15.987
Finansielle omkostninger	7	-13.885	-5.791	-868	-305
Resultat før skat		86.694	66.658	82.776	61.511
Skat af årets resultat	8	-3.918	-5.147	0	0
Årets resultat		82.776	61.511	82.776	61.511

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	25.726	12.863	25.726	12.863
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	56.069	49.315
Overført resultat og frie reserver	57.050	48.648	981	-667
	82.776	61.511	82.776	61.511

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Investeringsejendomme	9	1.600.200	1.323.400	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	10	0	78.332	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.600.200	1.401.732	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	105.013	50.822
Andre tilgodehavender		100.000	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		100.000	0	105.013	50.822
Anlægsaktiver		1.700.200	1.401.732	105.013	50.822
Tilgodehavender fra salg af varer og tjensteydelser		279	40	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomhed		0	0	710.992	657.981
Andre tilgodehavender	12	5.938	2.191	0	0
Periodeafgrænsningsposter	13	257	77	0	0
Tilgodehavender		6.474	2.308	710.992	657.981
Likvide beholdninger		42.414	44.641	281	916
Omsætningsaktiver		48.888	46.949	711.273	658.897
Aktiver		1.749.088	1.448.681	816.286	709.719

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Kommanditaktiekapital		64.315	64.315	64.315	64.315
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	103.503	49.315
Overført resultat og frie reserver		686.182	631.013	582.680	581.698
Foreslået udbytte for regnskabsåret		25.726	12.863	25.726	12.863
Egenkapital	14	776.223	708.191	776.224	708.191
Hensættelse til udskudt skat	15	40.792	37.436	0	0
Hensatte forpligtelser		40.792	37.436	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		892.944	567.660	0	0
Deposita		25.090	20.520	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	918.134	588.280	100	100
Gæld til realkreditinstitutter	16	3.592	1.520	0	0
Kreditinstitutter		11	100.144	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		801	580	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.007	3.466	353	1.263
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	39.592	0
Selskabsskat		31	608	0	0
Anden gæld		7.497	8.456	17	165
Kortfristede gældsforpligtelser		13.939	114.774	39.962	1.428
Gældsforpligtelser		932.073	703.054	40.062	1.528
Passiver		1.749.088	1.448.681	816.286	709.719
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Begivenheder efter balancedagen	2				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Anvendt regnskabspraksis	20				
Administrationshonorar til forvalter					

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	631.013	12.863	708.191
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-12.863	-12.863
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-2.411	0	-2.411
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	530	0	530
Årets resultat	0	0	57.050	25.726	82.776
Egenkapital 31. december	64.315	0	686.182	25.726	776.223

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	64.315	49.314	581.699	12.863	708.191
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-12.863	-12.863
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.880	0	0	-1.880
Årets resultat	0	56.069	981	25.726	82.776
Egenkapital 31. december	64.315	103.503	582.680	25.726	776.224

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 TDKK	2015/16 TDKK
Årets resultat		82.776	61.511
Reguleringer	18	-43.247	-44.799
Ændring i driftskapital	19	-4.206	-37
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		35.323	16.675
Renteindbetalinger og lignende		859	28
Renteudbetalinger og lignende		-13.885	-5.584
Pengestrømme fra ordinær drift		22.297	11.119
Betalt selskabsskat		-608	9
Pengestrømme fra driftsaktivitet		21.689	11.128
Køb af materielle anlægsaktiver		-138.276	-699.985
Køb af virksomhed		0	-583.524
Udlån til projekt finansiering		-100.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-238.276	-1.283.509
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.520	-14.947
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-100.133	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-4.509
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		328.876	569.120
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	100.144
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	20.520
Kontant kapitalforhøjelse		0	646.680
Betalt udbytte		-12.863	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		214.360	1.317.008
Ændring i likvider		-2.227	44.627
Likvider 1. januar		44.641	14
Likvider 31. december		42.414	44.641
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		42.414	44.641
Likvider 31. december		42.414	44.641

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Begivenheder efter balancedagen

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

3 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investerings-
ejendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2015/16	2017	2015/16
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
	60.191	55.708	0	0
	60.191	55.708	0	0

4 Administrationshonorar til forvalter

Administrationshonorar Core
Property Management

	6.389	2.887	6.389	2.887
	6.389	2.887	6.389	2.887

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2015/16 TDKK	2017 TDKK	2015/16 TDKK
5 Medarbejderforhold				
Lønninger	320	108	320	108
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	320	108	320	108
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	34.738	15.987
Andre finansielle indtægter	859	29	0	0
	859	29	34.738	15.987
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	853	0
Andre finansielle omkostninger	13.885	5.791	15	305
	13.885	5.791	868	305
8 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	31	812	0	0
Årets udskudte skat	3.357	4.335	0	0
	3.388	5.147	0	0
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	3.918	5.147	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	-530	0	0	0
	3.388	5.147	0	0

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.267.692
Tilgang i årets løb	138.277
Overførsler i årets løb	78.332
Kostpris 31. december	<u>1.484.301</u>
Værdireguleringer 1. januar	55.708
Årets værdireguleringer	60.191
Værdireguleringer 31. december	<u>115.899</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.600.200</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

	Koncern	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11 år	10 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,19%	4,30%
Inflation	1,42%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,38%	5,80%
Udvikling i nettoleje	1,42% - 3,52%	1,50%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,69 % - 4,69 %. Den gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,19%.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsssats	-0,5 %	Basis	0,5 %
--	--------	-------	-------

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Afkastprocent	3,7	4,2	4,7
Dagsværdi	<u>1.817.223</u>	<u>1.600.200</u>	<u>1.429.483</u>
Ændring i dagsværdi	<u>217.023</u>	<u>0</u>	<u>-170.717</u>

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK</u>
Kostpris 1. januar	78.332
Overførsler i årets løb	<u>-78.332</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.507	0
Tilgang i årets løb	0	1.507
Kostpris 31. december	1.507	1.507
Værdireguleringer 1. januar	49.315	0
Årets resultat	56.071	49.315
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-1.880	0
Værdireguleringer 31. december	103.506	49.315
Regnskabsmæssig værdi 31. december	105.013	50.822

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
COBO VII A					
Kommanditaktiesel skab	København	TDKK 500	100%	77.209	42.452
COBO VII B ApS	København	TDKK 100	100%	27.804	13.620
				105.013	56.072

12 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 4.993 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. § 18 B. Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til BRL § 18 B berettiger til frigivelse.

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:

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

15 Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Morderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	37.436	-10	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.356	4.335	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	0	33.111	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	40.792	37.436	0	0
Materielle anlægsaktiver	40.792	37.490	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-54	0	0
	40.792	37.436	0	0

Noter til årsregnskabet

16 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 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	878.347	560.648	0	0
Mellem 1 og 5 år	14.597	7.012	0	0
Langfristet del	892.944	567.660	0	0
Inden for 1 år	3.592	1.520	0	0
	896.536	569.180	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	25.090	20.520	0	0
Langfristet del	25.090	20.520	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	25.090	20.520	0	0

Noter til årsregnskabet

17	Koncern		Morderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.600.200	1.322.140	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.

Morderselskabet har kautioneret for datterselskabets gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2017 udgør DKK 897 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	
	2017	2015/16
	TDKK	TDKK
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-859	-29
Finansielle omkostninger	13.885	5.791
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-60.191	-55.708
Skat af årets resultat	3.918	5.147
	-43.247	-44.799
19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-4.168	-2.203
Ændring i leverandører m.v.	2.373	2.166
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-2.411	0
	-4.206	-37

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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

20 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

20 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 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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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 lønforbrug, 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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skøn.

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

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

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2017 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 ejendommens 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.

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

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 langfri-

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

stede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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	$\frac{\text{Prioritetsgæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$