
Core Bolig VII ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 37 23 11 26

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

Per Yderholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Core Bolig 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2020

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Søren Gjelstrup
formand

Per Henning Jensen

Mogens Jørgensen

Finn Kjærgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. 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 5. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

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

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	86.317	73.509	68.906	29.768
Resultat af ordinær primær drift	125.519	145.389	99.720	72.272
Resultat af finansielle poster	-17.300	-12.874	-13.026	-5.762
Årets resultat	90.255	123.324	82.776	61.511
Balance				
Balancesum	2.330.002	1.853.652	1.749.088	1.448.681
Egenkapital	928.599	870.550	776.223	708.191
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	34.572	27.118	21.689	11.128
- investeringsaktivitet	-369.195	-35.316	-238.276	-1.283.509
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-374.418	-35.316	-138.276	-699.985
- finansieringsaktivitet	332.555	-27.420	214.360	1.317.008
Årets forskydning i likvider	-2.068	-35.618	-2.227	44.627
Nøgletal i %				
Soliditetsgrad	39,9%	47,0%	44,4%	48,9%
Forrentning af egenkapital	10,0%	15,0%	11,2%	16,1%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,8%	2,6%	3,0%	-
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,7%	1,7%	1,8%	1,7%
Belåningsgrad ejendomme	54,2%	51,4%	56,0%	50,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	72.191	67.679	60.345	55.056
Net Asset Value pr. aktie i DKK	66.587	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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C samt lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 86,3 mio., hvilket er 1,2 mio. mindre end budgetteret. I forhold til 2018 udgør stigningen 174%. Stigning skyldes hovedsageligt overtagelse af ejendommen Allé Huset medio 2019.

De samlede driftsomkostninger er DKK 27,7 mio., hvilket er DKK 4,5 mio. højere end budgetteret. Afvigelsen kan hovedsageligt henføres til uforudsete udgifter til vedligeholdelsesarbejder bl.a. i forbindelse med renovering af lejemål, rottebekæmpelse på Bernstorffsvej og Classensgade, anlægsarbejder udearealer på Kanalporten, udbedring af skimmel-, og vandskade i Samsøgade samt anlæg af omfangsdræn for Rosenlunds Allé.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 58,6 mio., hvilket er 5,9 mio. mindre end budgetteret.

Der er i årets løb frasolgt en lejlighed som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 1,9 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 3,3% af koncernens ejendomme i 2019, svarende til i alt DKK 74,6 mio. (2018: DKK 103,8 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.317 mio. pr. 31. december 2019.

Årets resultat før skat blev på DKK 108,2 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 12,4% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 16,7%.

Den indregnede skat på DKK 18,0 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 90,3 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 10,4% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 14,0%. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Udvikling i det danske ejendomsmarked

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

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

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

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

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

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2019 brutto på TDKK 2.256, hvoraf der er hensat TDKK 2.002 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavenderne, ud over det afsatte beløb.

Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 372.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommen Østerbrogade 102 er der i 2019 opført 3 taglejligheder og en ny elevator i trappeopgangen. Der er i forbindelse med opførsel af elevator udskiftet altaner for alle lejligheder.

På ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A er der i 2019 opført 1 taglejlighed.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket en løbende udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder. Samlet er der i forbindelse med lejerskifte sket (§ 5, stk. 2) renoveringer/moderniseringer af 10 lejemål i løbet af 2019.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 27,7 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 7,9 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 9,6 mio., hvoraf DKK 8,5 mio. forvalterhonorar

Ledelsesberetning

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 332.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med et vægtet gennemsnitligt renteudløb om godt 4 år. Den gennemsnitlige rente inkl. bidrag udgør ca. 1,4%. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 17,3 mio. i 2019.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 34,6 mio. mod DKK 27,1 mio. i 2019.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2019 andrager DKK 4,7 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

Den varslede opstramning af boligreguleringslovens paragraf 5, stk. 2, vil reducere afkastet på renoveringer af lejligheder i den ældre boligmasse og dermed kunne påvirke værdien af denne type ejendomme negativt. Core Bolig VII er ca. 35% af lejlighederne er i denne kategori, hvor paragraf 5, stk. 2 renoveringer er relevante. Heraf er over halvdelen af lejlighederne allerede renoveret og udlejet efter de nuværende regler for paragraf 5, stk. 2, renoveringer. Derfor er det under 15% af de samlede lejligheder i Core Bolig VII, som omfattes af de nye regler.

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

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

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.

Ledelsesberetning

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangsfee) på 5% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property Management P/S. Dette sker uanset, at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2019	2019	2018	2018
	I alt	Pr. aktie	I alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	928.598	72.191	870.550	67.679
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-57.370	-4.460	-26.280	-2.043
Dagsværdiregulering af investeringsejendom under opførelse	0	0	25.112	1.952
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-14.716	-1.144	-12.240	-952
Net Asset Value 31. december	<u>856.512</u>	<u>66.587</u>	<u>857.142</u>	<u>66.636</u>

Som følge af det markante rentefald i 2019 er kursværdien på koncernens prioritetsgæld steget med DKK 31,1 mio. Dette har påvirket afkastet i 2019 negativt med 4%.

Ud af årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme i resultatopgørelse var der i 2018 taget højde for DKK 25,1 mio. vedrørende investeringsejendomme under opførelse, som endnu ikke var overtaget.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 3,2% i 2019 (2018: 17,6%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 32,2 mio., svarende til DKK 2.500 pr. aktie.

Forventninger til 2020

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

Salget af ejerlejligheder i Vendersgade 31 fortsætter i 2020 i takt med at lejlighederne bliver ledige. Der er foreløbig solgt 3 ejerlejlighed med overtagelse i 2020.

Der vil fortsat være meget stor fokus på udlejningen af de tomme erhvervslokaler i Allé Huset, hvor vi forventer, at der snarest bliver indgået lejekontrakter på en del af lokalerne.

Ud over et enkelte altanprojekt er der ikke i 2020 planlagt større moderniserings- eller

Ledelsesberetning

vedligeholdelsesprojekter ud over den normale drift.

Ledelsen ser positivt på 2020, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 47 mio., svarende til 5,1% af egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Nettoomsætning		86.317	73.509	0	0
Driftsomkostninger		-27.677	-23.676	0	0
Administrationsomkostninger		-9.732	-8.237	-9.408	-7.867
Bruttoresultat før værdireguleringer		48.908	41.596	-9.408	-7.867
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	76.611	103.793	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		125.519	145.389	-9.408	-7.867
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	77.583	96.458
Finansielle indtægter	6	941	2.030	22.246	34.838
Finansielle omkostninger	7	-18.241	-14.904	-166	-105
Resultat før skat		108.219	132.515	90.255	123.324
Skat af årets resultat	8	-17.964	-9.191	0	0
Årets resultat		90.255	123.324	90.255	123.324

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	32.158	28.299	32.158	28.299
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	77.583	96.461
Overført resultat og frie reserver	58.097	95.025	-19.486	-1.436
	90.255	123.324	90.255	123.324

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme	9	2.316.600	1.732.200	0	0
Investeringsejendomme under udførelse	10	0	7.106	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.316.600	1.739.306	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	271.875	198.199
Andre tilgodehavender		0	100.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	100.000	271.875	198.199
Anlægsaktiver		2.316.600	1.839.306	271.875	198.199
Tilgodehavender fra salg af varer og tjensteydelser		372	287	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomhed		0	0	657.703	669.906
Andre tilgodehavender	12	6.647	6.735	454	114
Selskabsskat		0	159	0	0
Periodeafgrænsningsposter	13	1.655	369	0	0
Tilgodehavender		8.674	7.550	658.157	670.020
Likvide beholdninger		4.728	6.796	0	4.205
Omsætningsaktiver		13.402	14.346	658.157	674.225
Aktiver		2.330.002	1.853.652	930.032	872.424

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Kommanditaktiekapital		64.315	64.315	64.315	64.315
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	270.368	196.692
Overført resultat og frie reserver		832.126	777.936	561.758	581.244
Foreslået udbytte for regnskabsåret		32.158	28.299	32.158	28.299
Egenkapital	14	928.599	870.550	928.599	870.550
Hensættelse til udskudt skat	16	89.576	49.052	0	0
Hensatte forpligtelser		89.576	49.052	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.248.209	890.024	0	0
Deposita		34.029	25.385	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	17	1.282.338	915.509	100	100
Gæld til realkreditinstitutter	17	6.630	3.352	0	0
Kreditinstitutter		724	0	704	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		618	537	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.063	1.983	255	292
Gæld til kapitalejere		364	1.473	364	1.473
Anden gæld		18.090	11.196	10	9
Kortfristede gældsforpligtelser		29.489	18.541	1.333	1.774
Gældsforpligtelser		1.311.827	934.050	1.433	1.874
Passiver		2.330.002	1.853.652	930.032	872.424
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	777.936	28.299	870.550
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-28.299	-28.299
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-5.009	0	-5.009
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.102	0	1.102
Årets resultat	0	0	58.097	32.158	90.255
Egenkapital 31. december	64.315	0	832.126	32.158	928.599

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	64.315	196.692	581.244	28.299	870.550
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-28.299	-28.299
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-3.907	0	0	-3.907
Årets resultat	0	77.583	-19.486	32.158	90.255
Egenkapital 31. december	64.315	270.368	561.758	32.158	928.599

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		90.255	123.324
Reguleringer	19	-41.347	-81.728
Ændring i driftskapital	20	2.806	-1.054
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		51.714	40.542
Renteindbetalinger og lignende		941	1.442
Renteudbetalinger og lignende		-18.241	-14.666
Pengestrømme fra ordinær drift		34.414	27.318
Betalt selskabsskat		158	-200
Pengestrømme fra driftsaktivitet		34.572	27.118
Køb af materielle anlægsaktiver		-374.418	-35.316
Salg af materielle anlægsaktiver		5.223	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-369.195	-35.316
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-10.718	-3.042
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-11
Tilbagebetaling af gæld til kapitalejere		-1.112	1.359
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		371.960	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		724	0
Betalt udbytte		-28.299	-25.726
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		332.555	-27.420
Ændring i likvider		-2.068	-35.618
Likvider 1. januar		6.796	42.414
Likvider 31. december		4.728	6.796
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		4.728	6.796
Likvider 31. december		4.728	6.796

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	332	329	332	329
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	332	329	332	329

3 Administrationshonorar til forvalter

Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management	8.483	7.051	8.483	7.051
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management	106	0	106	0
	8.589	7.051	8.589	7.051

4 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investerings- ejendomme	74.634	103.793	0	0
Salg af ejendomme	1.977	0	0	0
	76.611	103.793	0	0

5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK
Andel af overskud i dattervirksomheder	77.583	96.458
	77.583	96.458

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	22.246	34.838
Andre finansielle indtægter	941	2.030	0	0
	941	2.030	22.246	34.838
7 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	18.241	14.904	166	105
	18.241	14.904	166	105
8 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	-923	0	0
Årets udskudte skat	16.862	9.191	0	0
	16.862	8.268	0	0
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	17.964	9.191	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.102	-923	0	0
	16.862	8.268	0	0

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.512.509
Tilgang i årets løb	491.412
Afgang i årets løb	-3.546
Overførsler i årets løb	21.258
Kostpris 31. december	<u>2.021.633</u>
Værdireguleringer 1. januar	219.691
Årets værdireguleringer	74.634
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	642
Værdireguleringer 31. december	<u>294.967</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.316.600</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>15.946</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	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,04%	4,09%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,54%	5,59%
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 2019 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 2,35 % - 4,55 %. Den gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,04%.

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	3,54	4,04	4,54
Dagsværdi	2.643.370	2.316.600	2.061.732
Ændring i dagsværdi	326.770	0	-254.868

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	7.106
Tilgang i årets løb	14.152
Overførsler i årets løb	-21.258
Kostpris 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.507	1.507
Kostpris 31. december	1.507	1.507
Værdireguleringer 1. januar	196.692	103.506
Årets resultat	77.583	96.458
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-3.907	-3.272
Værdireguleringer 31. december	270.368	196.692
Regnskabsmæssig værdi 31. december	271.875	198.199

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 4.150 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 ejendomme, 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:

	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital 1. januar	64.315	64.315	64.315	500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	63.815
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0
Kommanditaktiekapital 31. december	64.315	64.315	64.315	64.315

15 Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	32.158	28.299	32.158	28.299
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	77.583	96.461
Overført resultat og frie reserver	58.097	95.025	-19.486	-1.436
	90.255	123.324	90.255	123.324

16 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	49.052	40.792	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	17.964	9.191	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen samt tilgang ved virksomhedskøb	22.560	-931	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	89.576	49.052	0	0
Materielle anlægsaktiver	98.206	48.095	0	0
Øvrige reguleringer	-8.630	957	0	0
	89.576	49.052	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	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 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	1.221.454	874.161	0	0
Mellem 1 og 5 år	26.755	15.863	0	0
Langfristet del	1.248.209	890.024	0	0
Inden for 1 år	6.630	3.352	0	0
	1.254.839	893.376	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	34.029	25.385	0	0
Langfristet del	34.029	25.385	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	34.029	25.385	0	0

Noter til årsregnskabet

18	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	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	2.316.600	1.732.200	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabets gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2019 udgør DKK 1.312 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	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-941	-2.030
Finansielle omkostninger	18.241	14.904
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-76.611	-103.793
Skat af årets resultat	17.964	9.191
	-41.347	-81.728
20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-965	-418
Ændring i leverandører m.v.	8.780	3.559
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-5.009	-4.195
	2.806	-1.054

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for 2019 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 2019 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder 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 på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes 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, COBO VII Allé Huset 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals København A/S.

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

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 ejendomme, 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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