

---

# *Core Bolig VII* *Kommanditaktieselskab*

C/O Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4., 1609  
København V

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 37 23 11 26

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/4 2024

Peder Sehested Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	18
Noter til årsregnskabet	19

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Søren Gjelstrup  
formand

Finn Kjærgaard

Mogens Jørgensen

Per Henning Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 5. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	Core Bolig VII Kommanditaktieselskab C/O Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 33188440 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr: 37 23 11 26 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Søren Gjelstrup, formand Finn Kjærgaard Mogens Jørgensen Per Henning Jensen
<b>Direktion</b>	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	108.969	103.716	101.190	99.644	86.317
Resultat af finansielle poster	-33.785	-19.528	-17.955	-19.739	-17.300
Årets resultat	-9.214	-58.370	203.064	118.928	90.255
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.414.045	2.464.757	2.575.599	2.402.748	2.330.002
Egenkapital	1.038.846	1.090.679	1.179.691	1.014.514	928.599
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	33.729	38.447	43.393	38.731	34.572
- investeringsaktivitet	-7.426	23.553	5.252	21.359	-369.195
- finansieringsaktivitet	-36.019	-54.874	-48.403	-59.556	332.555
Årets forskydning i likvider	-9.716	7.126	242	534	-2.068
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	43,0%	44,3%	45,8%	42,2%	39,9%
Forrentning af egenkapital	-0,9%	-5,1%	18,5%	12,2%	10,0%
Bruttoresultat/Investering sejendomme	2,8%	2,4%	2,6%	2,6%	2,8%
Gennemsnitlig finansieringsrente	3,0%	1,6%	1,5%	1,6%	1,7%
Belåningsgrad ejendomme	50,7%	49,8%	47,7%	51,4%	54,2%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	80.762	84.792	91.711	78.870	72.191
Net Asset Value pr. aktie i DKK	80.423	86.207	86.359	72.746	66.587

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

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



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på TDKK 9.214, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.038.846.

## Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 109,0 mio., hvilket er DKK 2,3 mio. højere end budgetteret og DKK 5,3 mio. højere end 2022.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 67,6 mio., hvilket er DKK 4,2 mio. over det budgetterede og anses for tilfredsstillende.

Der er en negativ værdiregulering på 1,8% af koncernens ejendomme i 2023, svarende til i alt DKK -44,6 mio. (2022: DKK -119,6 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.397 mio. pr. 31. december 2023.

Der er i årets løb frasolgt en enkelt ejerlejlighed, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 0,8 mio. i forhold til anskaffelsesprisen; herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 0,2 mio. Dette giver en nettoavance på DKK 0,6 mio. Der var ikke budgetteret med frasalg i 2023.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat negativt med DKK 9,2 mio., hvilket svarer til en negativ forrentning af egenkapitalen med -0,8%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling i Danmark og i ejendomsmarkedet er resultatet forventeligt.

## Udvikling i det danske ejendomsmarked

Det høje renteniveau resulterede i en negative dagsværdiregulering af investeringsejendomme i Danmark. Det skyldes især det højere alternative afkast på obligationer har reduceret investorernes efterspørgsel efter ejendomsinvesteringer.

Hertil kommer at usikkerheden om den fremtidige økonomiske udvikling, herunder udvikling i inflation og rente, resulterede i et illikvidt ejendomsmarked med meget lav omsætning.

Den underliggende strukturelle trend med befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver imidlertid fortsat stor efterspørgsel efter boliger Storkøbenhavn, hvilket fortsat understøtter lejepriserne og efterspørgslen efter lejeboliger, men de stigende lejeniveauer i 2023 har ikke været nok til at neutralisere effekterne af de højere finansieringsrenter.

Dette har i 2023 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne fortsat har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå et højere startafkast. Det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed, at skønne de nye markedsprisniveauer.

## Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2023 brutto på TDKK 4.039. Der er hensat TDKK 2.940 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettofilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 1.099.

# Ledelsesberetning

## **Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme**

Flere ejendomme har fået renoveret lejemål i forbindelse med fraflytning og genudlejning. Det er sket på ejendommen Ndr. Frihavnsgade 65 og Enghave Plads i København samt Bernstorffsvej 78-80 i Hellerup. På Ndr. Frihavnsgade 43 er et boligejemål i stueetagen blevet konverteret til erhvervslejemål.

I erhvervslokalerne i ejendommen Allé Huset er der foretaget aptering for DKK 1,1 mio. i 2023. Erhvervslejemålene er sidenhen solgt i starten af 2024.

Af andre større projekter kan nævnes at ejendommen Ærøvej/Godthåbsvej har fået skiftet tag i løbet af 2023.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer og investeret i energioptimeringer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

## **Drifts- og administrationsomkostninger**

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 30,4 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 6,7 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgjorde DKK 1,7 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 11,0 mio., hvoraf DKK 9,9 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. Hertil kommer et performance fee til Core Property Management P/S på TDKK 47 vedrørende salget af ejerlejligheder på Rungsted Bytorv.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 359.

## **Finansielle poster**

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 53,7% af lånene har fast rente indtil 2026-2027. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 2,0 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 33,8 mio. i 2023.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 3,2% på realkreditlånene.

## **Udvikling i likviditeten**

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 33,3 mio. mod DKK 44,4 mio. i 2022.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2023 andrager DKK 2,9 mio. Hertil kommer en kreditramme på DKK 30 mio., med en saldo på DKK 11,8 mio. kr.

## **Værdiansættelse af investeringsejendomme**

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

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

# Ledelsesberetning

## **Egenkapital og Net Asset Value**

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

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:

	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2022</u>
	<u>i alt</u>	<u>Pr. aktie</u>	<u>i alt</u>	<u>Pr. aktie</u>
	<u>DKK 1.000</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK 1.000</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital pr. 31. december	1.038.845	80.762	1.090.679	84.792
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	14.793	1.150	39.747	3.090
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-19.155	-1.489	-21.547	-1.675
<b>Net Asset Value pr. 31. december</b>	<b>1.034.483</b>	<b>80.423</b>	<b>1.108.879</b>	<b>86.207</b>

Som konsekvens af bevægelserne på rentemarkedet er kursreguleringen på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 39,7 mio. faldet til DKK 14,8 mio. Den positive kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til -3,2% i 2023 (2022: 3,9%).

## **Udbytte**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 33,4 mio., svarende til DKK 2.600 pr. aktie.

## **Forventninger til 2024**

Fokus i 2024 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Erhvervslejlighederne i Alle Huset er solgt med overtagelse i januar 2024 til de bogførte værdier.

Ledelsen forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 33,6 mio., svarende til 3,2% af egenkapitalen.

Som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet forventes der salg af flere ejerlejligheder på Rungsted Bytorv, samtidig med at der bliver igangsat salg af ejerlejligheder i Bellarækkerne (Doris Lessings Vej).

Faldet i inflationen har resulteret i faldende renter, idet det finansielle marked forventer, at ECB påbegynder en sænkning af styrenterne i 2024. Dette forventes at bidrage til en normalisering af ejendomsmarkedet med øget transaktionsvolumen. I takt med at lejen stiger yderligere og rentefaldet bider sig fast forventes derfor positive reguleringer af ejendomsværdierne i 2024.

# Ledelsesberetning

## ESG-rapportering

### Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property Management) af Ejendomsselskabet har fokus på at bidrage til en bæredygtig fremtid med særlig vægt på at reducere CO2 udledningen og ressourceforbruget i øvrigt.

Forvalteren arbejder ud fra en overordnet ESG-agenda, som er udstykket af UN PRI, som forvalteren (Core Property Management) har tilsluttet sig, desuden har forvalteren udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som Ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

- **UN PRI** (se [www.unipri.org/signatories](http://www.unipri.org/signatories)). UN PRI er en frivillig UN sponsoreret organisation, som vil fremme ESG agendaen inden for 9 prioriterede områder. Se førnævnte webside for yderligere information.
- **De 4 FN's verdensmål**, som er udvalgt er: (3) sundhed og trivsel, (11) bæredygtige byer og lokalsamfund, (12) ansvarligt forbrug og produktion samt (13) klimaindsats.

### ESG og en bæredygtig fremtid

Konkret udmøntes ESG agendaen i forvaltningen af Ejendomsselskabet som vist i nedenstående beskrivelse af vores tiltag på de tre hovedområder af E, S og G. Ejendomsselskabets bestyrelse bidrager til og overvåger forvalterens arbejde med bæredygtighed.

#### **(I) Miljø og klima (E)**

Ejendomsselskabets overordnede mål er at tilbyde boliger, der har så lille et ressourceforbrug som muligt; det gælder både ved eventuelt nybyggeri og i den løbende drift af eksisterende bygninger. Der tilskyndes til ressourcebevidsthed og -besparelser hos lejerne, bl.a. gennem nem adgang til affaldssortering og økonomisk incitament til at begrænse vand- og varmekonsum.

Forvaltningen af ejendomsselskaberne sker ud fra følgende generelle politikker:

- At bestående ejendomme søges opklassificeret til minimum energiklasse C
- At understøtte hensigtsmæssigt forbruger-/beboeradfærd bl.a. ved måling af individuelt forbrug og afregning heraf
- At omstille varmekilder fra olie- og gasforsyning til miljøvenlige energikilder
- At benytte grøn finansiering, hvis det tilbydes med relevante produkter/låntyper
- At udnytte eksisterende bygninger i videst muligt omfang og dermed undgå nedrivninger ved udviklingsopgaver – dog under hensyntagen til økonomi

Ejendomsselskabets energimærke fordelt på de enkelte energiklasser og opgjort efter kvm er vist nedenfor.

	Enhed	2023	2022	Mål
<b>Energimærke på ejendomme</b>				
Energimærket ejendomsareal*	%	100,0	100,0	100,0
Energimærke A	%	39,6	42,3	42,3
Energimærke B	%	0,0	0,0	0,0
Energimærke C	%	53,1	46,7	57,7
Energimærke D	%	7,3	11,0	0,0

\* Fordelingen af energimærker er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne.

Der resterer 4 ejendomme, som endnu ikke er opgraderet til energimærke C. Der arbejdes på at opgradere de 3 af ejendomme til energimærke C. Den sidste ejendom Rungsted Bytorv er en ejerforening, hvor ejerlejlighederne frasælges løbende.

# Ledelsesberetning

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel. Der er én enkelt ejendom med gasopvarmning, Rungsted Bytorv 2. Alle øvrige ejendomme er opvarmet med fjernvarme.

	Enhed	2023	2022	Mål
<b>Opvarmningsform*</b>				
Fjernvarme	%	98,1	98,2	100,0
Naturgas	%	1,9	1,8	0,0

\* Fordelingen på opvarmningsform er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Hvis der anvendes flere opvarmningsformer, er det alene hovedopvarmningsformen, som er anvendt.

Lejerne betaler særskilt for varmen og har derfor allerede incitament til at spare herpå. Senest fra 2027, eller når der installeres nye målere, skal der på månedsbasis rapporteres varmeforbrug til lejerne, hvilket forventes at give lejerne et øget fokus på varmeforbruget.

Ud over ovenstående måling af forbruget, tilstræber vi at reducere varmeforbruget ved tiltag som:

- Isolering
- Nye energirigtige vinduer
- Optimering af varmeanlægget med nye pumper og styring

## **(II) Sociale forhold (S)**

Det er ejendomsselskabets mål at tilbyde boliger, hvor lejerne kan bo trygt – og længe – i et boligmiljø med plads til forskellighed. Det vil sige:

- At opføre og udleje nye boliger til lejere med forskellig civilstand og alder – som lejerne har råd til at bo i
- At udforme og indrette boligområder, der fremmer tryghed og skaber rammer for fællesskab hos lejerne, så lejerne bliver boende i en lang årrække

	Enhed	2023	2022	Mål
<b>Sociale data</b>				
Lejeromsætning årligt	%	16,4	19,2	<15

\* Lejeromsætning årlig beregnes som antal nye lejemål i forhold til de samlede antal lejemål.

Som en proxymål for lejertilfredshed er i der ovenstående tabel opgjort den årlige lejeromsætning i %. Målet er en så lav lejeromsætning som mulig, dog under hensyntagen til, at lejens niveau også skal kunne skabe et rimeligt afkast til investorerne. Lav lejeromsætning reducerer også udgifterne til lejeriskifterenovering og også ressourceforbruget hertil.

## **(III) God ledelse (G - governance)**

Forvaltning af ejendomsselskabet sker i overensstemmelse med udbudsmaterialet for selskabet (Offering Memorandum samt evt. senere vedtagne ændringer i ejendomsselskabets forvaltningsstrategi).

Dermed er der faste rammer for forvaltningen hvad angår investeringsfokus på ejendomstype og -placering, løbende drift, finansieringsstrategi og sikring af investorernes tarv.

Forvaltningen sker endvidere i overensstemmelse med FAIF lovens bestemmelser om risikostyring og rapportering. Der er ligeledes jf. FAIF lovgivningen tilknyttet ejendomsselskabet en depositar, som tilsikrer at ejendomsselskabet ejer de i årsregnskabet oplyste ejendomme og overvåger det daglige cash flow.

Ejendomsselskabets bestyrelse skal yderligere tilse, at forvaltningen hos Core Property Management sker i henhold til investorernes tarv og i overensstemmelse med udbudsmateriale og senere vedtagne ændringer hertil.

## Ledelsesberetning

Ejendomsselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen. Bestyrelsen har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. I henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen er der dermed en ligelig kønsfordeling på 25%/75% i en bestyrelse bestående af 4 medlemmer.

Den nuværende køns sammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer udelukkende mænd. Måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat i 2020. Bestyrelsens sammensætningen er uændret i forhold til 2020, da bestyrelsen blev genvalgt på generalforsamlingen både i 2021, 2022 og 2023.

Bestyrelsen vil på kommende generalforsamlinger så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen for at nå målet.

	<b>2023</b>
<b>Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)</b>	
Samlede antal medlemmer	4
Underrepræsenterede køn	0%
Måltal	25%
Årstal for opfyldelse	2026
<b>Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*</b>	
Samlede antal medlemmer	2
Underrepræsenterede køn	0%

Som et mål for bestyrelsens tilstedeværelse og beslutningsdygtighed er i tabellen vist den årlige mødedeltagelse.

	<b>Enhed</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Mål</b>
<b>Ledelsesdata i øvrigt</b>				
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	100	100	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	

Hertil kommer at forvalter af ejendomsselskabet har politikker for identifikation og håndtering af interessekonflikter, IR politik og whistleblowerordning. Antallet af whistleblower-indberetninger til forvalteren med relation til ejendomsselskabet eller til forvalteren selv er vist i tabellen ovenfor.

### Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		108.969	103.716	0	0
Driftsomkostninger		-30.419	-30.345	0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>78.550</b>	<b>73.371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	1,2	-10.993	-12.242	-10.641	-11.894
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>67.557</b>	<b>61.129</b>	<b>-10.641</b>	<b>-11.894</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-44.626	-106.385	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>22.931</b>	<b>-45.256</b>	<b>-10.641</b>	<b>-11.894</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	-39.325	-72.493
Finansielle indtægter	5	4.975	27	41.171	26.346
Finansielle omkostninger	6	-38.760	-19.555	-419	-329
<b>Resultat før skat</b>		<b>-10.854</b>	<b>-64.784</b>	<b>-9.214</b>	<b>-58.370</b>
Skat af årets resultat	7	1.640	6.414	0	0
<b>Årets resultat</b>	8	<b>-9.214</b>	<b>-58.370</b>	<b>-9.214</b>	<b>-58.370</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		2.396.800	2.434.000	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>	<b>2.396.800</b>	<b>2.434.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	473.375	516.730
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>473.375</b>	<b>516.730</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.396.800</b>	<b>2.434.000</b>	<b>473.375</b>	<b>516.730</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.099	897	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	572.448	588.271
Andre tilgodehavender	11	12.163	16.999	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	71	0	71
Selskabsskat		927	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	12	142	160	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.331</b>	<b>18.127</b>	<b>572.448</b>	<b>588.342</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.914</b>	<b>12.630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.245</b>	<b>30.757</b>	<b>572.448</b>	<b>588.342</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.414.045</b>	<b>2.464.757</b>	<b>1.045.823</b>	<b>1.105.072</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		64.315	64.315	64.315	64.315
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	471.868	515.223
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	71	0	71
Reserve for sikringstransaktioner		4.352	8.382	0	0
Overført resultat		936.735	979.322	469.219	472.481
Foreslået udbytte for regnskabsåret		33.444	38.589	33.444	38.589
<b>Egenkapital</b>		<b>1.038.846</b>	<b>1.090.679</b>	<b>1.038.846</b>	<b>1.090.679</b>
Hensættelse til udskudt skat	13	109.212	110.982	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>109.212</b>	<b>110.982</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.198.834	1.204.314	0	0
Deposita		39.949	37.673	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>1.238.883</b>	<b>1.242.087</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Gæld til realkreditinstitutter	14	4.257	4.352	0	0
Kreditinstitutter		11.841	3.415	1.679	628
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.027	624	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.014	4.300	75	254
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	3.410	13.319
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.713	91	1.713	91
Selskabsskat		5	1.916	0	0
Anden gæld		6.247	6.311	0	1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.104</b>	<b>21.009</b>	<b>6.877</b>	<b>14.293</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.265.987</b>	<b>1.263.096</b>	<b>6.977</b>	<b>14.393</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.414.045</b>	<b>2.464.757</b>	<b>1.045.823</b>	<b>1.105.072</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Anvendt regnskabspraksis	19				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for udlån og sikker- hedsstil- lelse	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	64.315	71	8.382	979.322	38.589	1.090.679
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-38.589	-38.589
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-5.167	0	0	-5.167
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.137	0	0	1.137
Tilgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	-71	0	71	0	0
Årets resultat	0	0	0	-42.658	33.444	-9.214
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>64.315</b>	<b>0</b>	<b>4.352</b>	<b>936.735</b>	<b>33.444</b>	<b>1.038.846</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdi- metode	Reserve for udlån og sikker- hedsstil- lelse	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	64.315	515.223	71	472.481	38.589	1.090.679
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-38.589	-38.589
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-4.030	0	0	0	-4.030
Tilgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	-71	71	0	0
Årets resultat	0	-39.325	0	-3.333	33.444	-9.214
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>64.315</b>	<b>471.868</b>	<b>0</b>	<b>469.219</b>	<b>33.444</b>	<b>1.038.846</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-9.214	-58.370
Regulering	15	76.771	118.562
Ændring i driftskapital	16	1.507	3.737
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>69.064</b>	<b>63.929</b>
Renteindbetalinger og lignende		4.975	29
Renteudbetalinger og lignende		-38.479	-19.554
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>35.560</b>	<b>44.404</b>
Betalt selskabsskat		-1.831	-5.957
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>33.729</b>	<b>38.447</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-10.368	-9.680
Salg af materielle anlægsaktiver		2.942	33.233
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-7.426</b>	<b>23.553</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-5.856	-85.706
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	74.599
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		8.426	1.254
Betalt udbytte		-38.589	-45.021
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-36.019</b>	<b>-54.874</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-9.716</b>	<b>7.126</b>
Likvider 1. januar		12.630	5.504
<b>Likvider 31. december</b>		<b>2.914</b>	<b>12.630</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		2.914	12.630
<b>Likvider 31. december</b>		<b>2.914</b>	<b>12.630</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>1. Særlige poster</b>				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property management	9.858	10.354	9.858	10.354
Forvalterhonorar, performance - Core Property management	47	601	47	601
	<b>9.905</b>	<b>10.955</b>	<b>9.905</b>	<b>10.955</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2. Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	359	345	359	345
	<b>359</b>	<b>345</b>	<b>359</b>	<b>345</b>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	359	345	359	345
	<b>359</b>	<b>345</b>	<b>359</b>	<b>345</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-45.310	-111.520	0	0
Gevinst ved salg af ejendomme	684	5.135	0	0
	<b>-44.626</b>	<b>-106.385</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>4. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud	-39.325	-72.493
	<b>-39.325</b>	<b>-72.493</b>

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>5. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	41.171	26.346
Andre finansielle indtægter	4.975	27	0	0
	<b>4.975</b>	<b>27</b>	<b>41.171</b>	<b>26.346</b>

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>6. Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	301	222
Andre finansielle omkostninger	38.760	19.555	118	107
	<b>38.760</b>	<b>19.555</b>	<b>419</b>	<b>329</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>7. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	5	7.857	0	0
Årets udskudte skat	-1.770	-10.215	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.012	0	0	0
	<b>-2.777</b>	<b>-2.358</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	-1.640	-6.414	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.137	4.056	0	0
	<b>-2.777</b>	<b>-2.358</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>8. Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	33.444	38.589
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-39.325	-72.493
Overført resultat	-3.333	-24.466
	<b>-9.214</b>	<b>-58.370</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9. Aktiver der måles til dagsværdi

### Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.009.440
Tilgang i årets løb	10.368
Afgang i årets løb	-2.097
Kostpris 31. december	<u>2.017.711</u>
Værdireguleringer 1. januar	424.560
Årets værdireguleringer	-45.310
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-161
Værdireguleringer 31. december	<u>379.089</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.396.800</u></b>

### 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	
	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.396.800	2.434.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-45.310	-111.520
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,12%	3,80%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,12%	5,80%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0%-10%	0%-10%



# Noter til årsregnskabet

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,75 % - 4,50 %. Den gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,12%.

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,62	4,12	4,62
Dagsværdi	2.727.850	2.396.800	2.137.406
Ændring i dagsværdi	331.050	0	-259.394

## Moderselskab

2023	2022
TDKK	TDKK

## 10. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	1.507	1.507
Kostpris 31. december	1.507	1.507
Værdireguleringer 1. januar	515.223	573.337
Årets resultat	-39.325	-72.493
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-4.030	14.379
Værdireguleringer 31. december	471.868	515.223
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>473.375</b>	<b>516.730</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
COBO VII A Kommanditaktieselskab	København	TDKK 500	100%
COBO VII B ApS	København	TDKK 100	100%

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>11. Andre tilgodehavender</b>				
Andre tilgodehavender	12.163	16.999	0	0
	<b>12.163</b>	<b>16.999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Af andre tilgodehavender består TDKK 5.156 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. § 120. Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til Lejelovens § 120 berettiger til frigivelse.

## 12. Periodeafgrænsningsposter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>13. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	110.982	121.197	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-1.770	-10.215	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<b>109.212</b>	<b>110.982</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

### 14. 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:

#### Ansvarlig lånekapital

Efter 5 år	100	100	100	100
Langfristet del	100	100	100	100
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.105.130	1.141.998	0	0
Mellem 1 og 5 år	93.704	62.316	0	0
Langfristet del	1.198.834	1.204.314	0	0
Inden for 1 år	4.257	4.352	0	0
	<b>1.203.091</b>	<b>1.208.666</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	39.949	37.673	0	0
Langfristet del	39.949	37.673	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>39.949</b>	<b>37.673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### 15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-4.975	-27
Finansielle omkostninger	38.760	19.555
Værdireguleringer af investeringsaktiver	44.626	106.385
Skat af årets resultat	-1.640	-6.414
Andre reguleringer	0	-937
	<b>76.771</b>	<b>118.562</b>

### 16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
Ændring i tilgodehavender	4.723	-11.001
Ændring i leverandører mv.	1.951	-3.697
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-5.167	18.435
	<b>1.507</b>	<b>3.737</b>

### 17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
	2.396.800	2.434.000	0	0

# Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## 17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabets gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2023 udgør DKK 1.203 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

Koncernen og moderselskabet har indgået en rammefacilitet med kreditinstituttet sammen med koncernforbundne selskaber på i alt DKK 30 mio. Selskaberne hæfter solidarisk herfor.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering af moms.

## 18. Nærtstående parter

### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

# Noter til årsregnskabet

## 19. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

### Konsolideringspraksis

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

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

# Noter til årsregnskabet

## 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 dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater 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. Resultater 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.

## Resultatopgørelse

### 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 omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

### Finansielle poster

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

### 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.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

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 lønforbrug, 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 ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills

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 2023 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.

## Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.



# Noter til årsregnskabet

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### *Egne kapitalandele*

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

### 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrømme 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*

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

## *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

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

## *Likvider*

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## **Hoved- og nøgletal**

### **Forklaring af nøgletal**

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