
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 37 23 11 26

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/4 2023

Peder Sehested Lund
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 17

Balance 31. december 18

Egenkapitalopgørelse 21

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 22

Noter til årsregnskabet 23

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2023

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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisoreres 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Hellerup, den 7. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

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

	Koncern				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	103.716	101.190	99.644	86.317	73.509
Resultat af ordinær primær drift	-45.256	239.629	153.336	125.519	145.389
Resultat af finansielle poster	-19.528	-17.955	-19.739	-17.300	-12.874
Årets resultat	-58.370	203.064	118.928	90.255	123.324
Balance					
Balancesum	2.464.876	2.575.599	2.402.748	2.330.002	1.853.652
Egenkapital	1.090.679	1.179.691	1.014.514	928.599	870.550
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	38.447	43.393	38.731	34.572	27.118
- investeringsaktivitet	23.553	5.252	21.359	-369.195	-35.316
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-9.680	-15.679	-17.856	-374.418	-35.316
- finansieringsaktivitet	-54.874	-48.403	-59.556	332.555	-27.420
Årets forskydning i likvider	7.126	242	534	-2.068	-35.618
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	44,2%	45,8%	42,2%	39,9%	47,0%
Forrentning af egenkapital	-5,1%	18,5%	12,2%	10,0%	15,0%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,4%	2,6%	2,6%	2,8%	2,6%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,6%	1,5%	1,6%	1,7%	1,7%
Belåningsgrad ejendomme	49,8%	47,7%	51,4%	54,2%	51,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	84.792	91.711	78.870	72.191	67.679
Net Asset Value pr. aktie i DKK	86.207	86.359	72.746	66.587	66.636

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

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 103,7 mio., hvilket er DKK 1,9 mio. højere end budgetteret og DKK 2,5 mio. højere end 2021.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 61,1 mio., hvilket er DKK 1,6 mio. over det budgetterede og anses for tilfredsstillende.

Der er en negativ værdiregulering på 4,7% af koncernens ejendomme i 2022, svarende til i alt DKK -119,6 mio. (2021: DKK 173,7 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.434 mio. pr. 31. december 2022.

Der er i årets løb frasolgt 6 ejerlejligheder, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 12,3 mio. i forhold til anskaffelsesprisen; herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 7,7 mio. Dette giver en nettoavance på DKK 4,6 mio., hvilket er DKK 2,0 mio. lavere end budgetteret.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat påvirket negativt med DKK 58,4 mio., hvilket svarer til en negativ forrentning af egenkapitalen med -5,1%. Resultatet anses ikke for at være tilfredsstillende, men under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling i Danmark og i ejendomsmarkedet er resultatet forventeligt.

Som det fremgår under afsnittet "Egenkapital og Net Asset Value" har den betydelige renteafdækning betydet, at der har været en positiv værdiregulering på realkreditlånene og renteswap som næsten opvejer den negative dagsværdiregulering på ejendommene.

Ledelsesberetning

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Den økonomiske situation i Danmark har ændret sig markant siden Ruslands invasion af Ukraine i starten af 2022. Det er især synliggjort ved høj inflation og stigende renter.

Rentestigningen og den generelle økonomiske usikkerhed har haft en afsmittende virkning på ejendomsmarkedet med en reprisering af investeringsejendomme til de højere lånerenter og det højere alternativ afkast på rentefordringer. Dette har i 2. halvår af 2022 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå markant højere startafkast. Afkastkravene i flere ejendomssegmenter skønnes at være steget med 0,50-0,75 procentpoint, dog er afkaststigningen lavere for "prime" ejendomme, som dominerer ejendomsporteføljen i dette ejendomsselskab. Omsætningen har været meget lav i 2. halvår, og det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed at skønne de nye markedspriseniveauer.

Den underliggende strukturelle trend med befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver imidlertid fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer, hvilket fortsat understøtter lejepriserne og efterspørgslen efter lejeboliger. Hvortil kommer, at den højere inflation, herunder løninflation vil på sigt vil smitte af på markedsløjen.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2022 brutto på TDKK 3.053. Der er hensat TDKK 2.155 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 898.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Flere ejendomme har fået renoveret lejemål i forbindelse med fraflytning og genudlejning. Det er sket på ejendommen Viborggade i København, Classensgade i København og Samsøgade/Australiensvej i København. Der er derudover foretaget moderniseringer i forbindelse med salg, på ejendommen Rungsted Bytorv i Rungsted.

I erhvervslokalerne i ejendommen Allé Huset er der foretaget aptering for DKK 5,2 mio. i 2022. Alle erhvervsmaal er udlejet og den sidste lejer flytter ind i foråret 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.

Ledelsesberetning

Drifts- og administrationsomkostninger

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

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 0,8 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 11,6 mio., hvoraf DKK 10,4 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 DKK 0,7 mio. vedrørende salget af ejerlejligheder i Vendersgade 31 og på Rungsted Bytorv.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,3 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 345.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 53,8% af lånene har fast rente indtil 2026-2027. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 2,2 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 19,5 mio. i 2022.

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

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 44,4 mio. mod DKK 45,9 mio. i 2021.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2022 andrager DKK 12,6 mio. Hertil kommer en kreditramme på DKK 30 mio., med en saldo på DKK 3,4 mio. kr.

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.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 8.

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:

	2022 I alt DKK 1.000	2022 Pr. aktie DKK	2021 I alt DKK 1.000	2021 Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.090.679	84.792	1.179.691	91.712
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	39.747	3.090	-41.662	-3.239
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-21.547	-1.675	-27.191	-2.114
Net Asset Value 31. december	<u>1.108.879</u>	<u>86.207</u>	<u>1.110.838</u>	<u>86.359</u>

Som konsekvens af den stigende rente er den negative kursværdi på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 41,7 mio. ændret til en positiv kursværdiregulering på DKK 39,7 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 3,9% i 2022 (2021: 23,2%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 38,6 mio., svarende til DKK 3.000 pr. aktie.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2023

Fokus i 2023 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ledelsen forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 29,2 mio., svarende til 2,7% af egenkapitalen.

Faldet i det ordinære resultat kan henføres til forventede øgede renteudgifter grundet rentestigningen. Der forventes også højere lejeindtægter, men regulering af disse vil strække sig over flere år og derfor ikke få fuld effekt i 2023.

Den fortsatte usikkerhed i økonomien betyder, at der er en betydelig usikkerhed i udviklingen af ejendomsmarkedet og dermed dagsværdireguleringen af investeringsejendomme i 2023. Som følge af den højere inflation forventes lejeindtægterne på lidt længere sigt at kunne hæves mere, end det har været muligt historisk.

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 udstukket 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). 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.

Ledelsesberetning

	Enhed	2022	Mål
Energimærke på ejendomme			
Energimærket ejendomsareal*	%	100,0	100,0
Energimærke A	%	42,3	42,3
Energimærke B	%	0,0	0,0
Energimærke C	%	46,7	57,7
Energimærke D	%	11,0	0,0

* Fordelingen af energimærker er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Ejendomsarealerne, der er undtaget krav om energimærkning, er ikke medtaget.

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

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	2022	Mål
Opvarmningsform*			
Fjernvarme	%	98,2	100,0
Naturgas	%	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 varme anlægget med nye pumper og styring

Ledelsesberetning

(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

	<u>Enhed</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Mål</u>
Sociale data				
Lejeromsætning årligt	%	19,2	19,6	<15

* Lejeomsætning 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 lejerskifterenovering og også ressourceforbruget hertil.

Ledelsesberetning

(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.

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 kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer udelukkende mænd. Måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat i 2020. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, da bestyrelsen blev genvalgt på generalforsamlingen både i 2021 og 2022.

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.

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

	Enhed	2022	2021	Mål
Ledelsesdata (Governance)				
Kønsdiversitet i bestyrelsen	% kvinder	0	0	25
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	100	95	>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.

Ledelsesberetning

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	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Nettoomsætning		103.716	101.190	0	0
Driftsomkostninger		-30.345	-28.782	0	0
Administrationsomkostninger		-12.242	-11.483	-11.894	-11.198
Bruttoresultat før værdireguleringer		61.129	60.925	-11.894	-11.198
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-106.385	178.704	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-45.256	239.629	-11.894	-11.198
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	-72.493	191.562
Finansielle indtægter	5	27	28	26.346	22.754
Finansielle omkostninger	6	-19.555	-17.983	-329	-54
Resultat før skat		-64.784	221.674	-58.370	203.064
Skat af årets resultat	7	6.414	-18.610	0	0
Årets resultat		-58.370	203.064	-58.370	203.064
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		38.589	45.021	38.589	45.021
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	-72.493	191.562
Overført resultat og frie reserver		-96.959	158.043	-24.466	-33.519
		-58.370	203.064	-58.370	203.064

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme		2.434.000	2.563.000	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	2.434.000	2.563.000	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	516.730	574.844
Finansielle anlægsaktiver		0	0	516.730	574.844
Anlægsaktiver		2.434.000	2.563.000	516.730	574.844
Tilgodehavender fra salg af varer og tjestydelser		897	854	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomhed		0	0	588.271	618.151
Andre tilgodehavender	10	16.999	5.919	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere		71	40	71	40
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		119	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	160	282	0	0
Tilgodehavender		18.246	7.095	588.342	618.191
Likvide beholdninger		12.630	5.504	0	0
Omsætningsaktiver		30.876	12.599	588.342	618.191
Aktiver		2.464.876	2.575.599	1.105.072	1.193.035

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Kommanditaktiekapital		64.315	64.315	64.315	64.315
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	515.223	573.337
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		71	40	71	40
Reserve for sikringstransaktioner		8.382	-5.997	0	0
Overført resultat og frie reserver		979.322	1.076.312	472.481	496.978
Foreslået udbytte for regnskabsåret		38.589	45.021	38.589	45.021
Egenkapital		1.090.679	1.179.691	1.090.679	1.179.691
Hensættelse til udskudt skat	13	110.982	121.197	0	0
Hensatte forpligtelser		110.982	121.197	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.204.314	1.213.198	0	0
Deposita		37.673	36.460	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.242.087	1.249.758	100	100

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	14	4.352	6.575	0	0
Kreditinstitutter		3.415	2.161	628	2.161
Modtagne forudbetalinger fra kunder		624	764	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.300	2.354	254	252
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	13.319	10.752
Gæld til kapitalejere		91	0	91	0
Selskabsskat		1.916	14	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		119	0	0	0
Anden gæld		6.311	13.085	1	79
Kortfristede gældsforpligtelser		21.128	24.953	14.293	13.244
Gældsforpligtelser		1.263.215	1.274.711	14.393	13.344
Passiver		2.464.876	2.575.599	1.105.072	1.193.035
Medarbejderforhold	1				
Administrationshonorar til forvalter	2				
Resultatdisponering	12				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Anvendt regnskabspraksis	19				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat og frie reserver	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	64.315	0	40	-5.997	1.076.312	45.021	1.179.691
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-45.021	-45.021
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	18.435	0	0	18.435
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-4.056	0	0	-4.056
Tilgang reserve for udlån	0	0	31	0	-31	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-96.959	38.589	-58.370
Egenkapital 31. december	64.315	0	71	8.382	979.322	38.589	1.090.679

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	64.315	573.337	40	0	496.978	45.021	1.179.691
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-45.021	-45.021
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	14.379	0	0	0	0	14.379
Tilgang reserve for udlån	0	0	31	0	-31	0	0
Årets resultat	0	-72.493	0	0	-24.466	38.589	-58.370
Egenkapital 31. december	64.315	515.223	71	0	472.481	38.589	1.090.679

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		-58.370	203.064
Reguleringer	17	118.562	-142.140
Ændring i driftskapital	18	3.737	2.974
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		63.929	63.898
Renteindbetalinger og lignende		29	28
Renteudbetalinger og lignende		-19.554	-17.981
Pengestrømme fra ordinær drift		44.404	45.945
Betalt selskabsskat		-5.957	-2.552
Pengestrømme fra driftsaktivitet		38.447	43.393
Køb af materielle anlægsaktiver		-9.680	-15.679
Salg af materielle anlægsaktiver		33.233	20.931
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		23.553	5.252
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-85.706	-7.572
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		1.254	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		74.599	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	974
Betalt udbytte		-45.021	-41.805
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-54.874	-48.403
Ændring i likvider		7.126	242
Likvider 1. januar		5.504	5.262
Likvider 31. december		12.630	5.504
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		12.630	5.504
Likvider 31. december		12.630	5.504

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
1 Medarbejderforhold				
Lønninger	345	335	345	335
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	345	335	345	335
2 Administrationshonorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management	10.354	9.743	10.354	9.743
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management	601	512	601	512
	10.955	10.255	10.955	10.255
3 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	-111.520	173.657	0	0
Gevinst ved salg af ejendomme	5.135	5.047	0	0
	-106.385	178.704	0	0
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af overskud i dattervirksomheder			-72.493	191.562
			-72.493	191.562

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	26.346	22.754
Andre finansielle indtægter	27	28	0	0
	27	28	26.346	22.754
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	222	1
Andre finansielle omkostninger	19.555	17.983	107	53
	19.555	17.983	329	54
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.801	289	0	0
Årets udskudte skat	-10.215	17.216	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	4.056	1.105	0	0
	-2.358	18.610	0	0

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.694.172
Tilgang i årets løb	9.680
Afgang i årets løb	-19.414
Kostpris 31. december	<u>1.684.438</u>
Værdireguleringer 1. januar	868.828
Årets værdireguleringer	-111.520
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-7.746
Værdireguleringer 31. december	<u>749.562</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.434.000</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	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	3,80%	3,56%
Inflation	2,00%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,80%	5,06%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% - 10%	0% - 10%

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,35 % - 4,50 %. Den gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 3,80%.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,30	3,80	4,30
Dagsværdi	2.803.018	2.434.000	2.150.841
Ændring i dagsværdi	369.018	0	-283.159

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.507	1.507
Kostpris 31. december	1.507	1.507
Værdireguleringer 1. januar	573.337	377.857
Årets resultat	-72.493	191.562
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	14.379	3.918
Værdireguleringer 31. december	515.223	573.337
Regnskabsmæssig værdi 31. december	516.730	574.844

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%

10 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 4.718 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.

11 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
12 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	38.589	45.021	38.589	45.021
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-72.493	191.562
Overført resultat og frie reserver	-96.959	158.043	-24.466	-33.519
	-58.370	203.064	-58.370	203.064
13 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	121.197	103.495	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-14.271	17.216	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen samt tilgang ved virksomhedskøb	4.056	486	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	110.982	121.197	0	0
Materielle anlægsaktiver	111.602	121.540	0	0
Øvrige reguleringer	-620	-343	0	0
	110.982	121.197	0	0

Noter til årsregnskabet

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:

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 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	1.141.998	1.181.256	0	0
Mellem 1 og 5 år	62.316	31.942	0	0
Langfristet del	1.204.314	1.213.198	0	0
Inden for 1 år	4.352	6.575	0	0
	1.208.666	1.219.773	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	37.673	36.460	0	0
Langfristet del	37.673	36.460	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	37.673	36.460	0	0

Noter til årsregnskabet

15	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	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	2.434.000	2.563.000	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabets gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2022 udgør DKK 1.209 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 ramme facilitet med kreditinstituttet sammen med koncernforbundne selskaber på i alt DKK 30 mio. Selskaberne hæfter solidarisk herfor.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering af moms.

Noter til årsregnskabet

16 Nærtstående parter

Transaktioner

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

17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-27	-28
Finansielle omkostninger	19.555	17.983
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	105.448	-178.705
Skat af årets resultat	-6.414	18.610
	118.562	-142.140

18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-11.001	887
Ændring i leverandører m.v.	-3.697	-2.936
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	18.435	5.023
	3.737	2.974

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

19 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

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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 2022 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.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Finansielle omkostninger}}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$