

---

# ***Core Bolig VII*** ***Kommanditaktieselskab***

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

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 37 23 11 26

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /4 2022

Peder 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 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17

Noter til årsregnskabet 18

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2022

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Søren Gjelstrup  
formand

Per Henning Jensen

Mogens Jørgensen

Finn Kjærgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udar-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Hellerup, den 10. marts 2022

**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](http://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				
	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	101.190	99.644	86.317	73.509	68.906
Resultat af ordinær primær drift	239.629	153.336	125.519	145.389	99.720
Resultat af finansielle poster	-17.955	-19.739	-17.300	-12.874	-13.026
Årets resultat	203.064	118.928	90.255	123.324	82.776
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.575.599	2.402.748	2.330.002	1.853.652	1.749.088
Egenkapital	1.179.691	1.014.514	928.599	870.550	776.223
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	43.393	38.731	34.572	27.118	21.689
- investeringsaktivitet	5.252	21.359	-369.195	-35.316	-238.276
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-15.679	-17.856	-374.418	-35.316	-138.276
- finansieringsaktivitet	-48.403	-59.556	332.555	-27.420	214.360
Årets forskydning i likvider	242	534	-2.068	-35.618	-2.227
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	45,8%	42,2%	39,9%	47,0%	44,4%
Forrentning af egenkapital	18,5%	12,2%	10,0%	15,0%	11,2%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,6%	2,6%	2,8%	2,6%	3,0%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,5%	1,6%	1,7%	1,7%	1,8%
Belåningsgrad ejendomme	47,7%	51,4%	54,2%	51,4%	56,0%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	91.711	78.870	72.191	67.679	60.345
Net Asset Value pr. aktie i DKK	86.359	72.746	66.587	66.636	58.349

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 101,2 mio. mod budgetteret DKK 101,0 mio. Lejeindtægterne er steget fra DKK 99,6 mio. i 2020. Lejen er hermed steget med 1,6% fra 2020 til 2021.

De samlede driftsomkostninger udgjorde DKK 28,8 mio., hvilket er DKK 1,1 mio. højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært, at forbrugsudgifter er væsentligt højere end budgetteret.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 60,9 mio.

Effekten af COVID-19 på årets bruttoresultat har kun været relativt begrænset, idet andelen af erhvervslejemål kun udgør godt 8%, hvoraf den væsentligste er en Rema 1000 butik, som betaler leje til tiden.

Lejerestancerne er samlet faldet med DKK 0,4 mio., hvilket dog skyldes ændring af hensættelse til tab.

Der er i årets løb frasolgt 4 lejligheder som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 9,3 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 4,8 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 7,3% af koncernens ejendomme i 2021, svarende til i alt DKK 173,7 mio. (2020: DKK 91,1 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.563 mio. pr. 31. december 2021.

Årets resultat blev på DKK 203,0 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 18,5%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

## Udvikling i det danske ejendomsmarked

Befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver en fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer, hvilket understøtter både leje- og ejendomspriserne.

Ejendomspriserne på udlejningsejendomme nyder fortsat godt af relativt lave renter, et stort opsparingsoverskud og høj interesse for investeringsalternativer til aktier og obligationer blandt professionelle investorer.

Ejendomme har indbygget en vis inflationshedge, idet lejen i nyere ejendomme kan reguleres med inflationstakten.

## Ledelsesberetning

Danske ejendomme er fortsat relativt lavt prissat i forhold til ejendomme i udlandet, og der er derfor stor udenlandsk interesse for at købe danske udlejningsejendomme.

### Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2021 brutto på TDKK 2.658, hvoraf der er hensat TDKK 1.804 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavenderne ud over det afsatte beløb.

Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 854.

### Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er udført energiforbedringer i ejendommene Bernstorffsvej 78, Enghave Plads, Rødovrevej og Australiensvej, således at energimærket er hævet til energiklasse C.

I erhvervslokalerne i ejendommen Allé Huset er der foretaget aptering for 7,1 mio. DKK i 2021.

Herudover er der generelt i alle ejendommene sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder efter fraflytning.

### Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 28,8 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 7,9 mio.

Tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgjorde DKK 0,6 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 10,9 mio., hvoraf DKK 9,7 mio. er løbende 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 0,5 mio. vedrørende salget af ejerlejligheder i Vendersgade 31.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 0,8 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 335.

### Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med et vægtet gennemsnitligt renteudløb om knap 3 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 17,9 mio. i 2021.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør ca. 1,2% på realkreditlånene.

# Ledelsesberetning

## Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 45,9 mio. mod DKK 40,1 mio. i 2020.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2021 andrager DKK 5,5 mio.

## Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

Regeringen har i oktober 2020 indgået aftale om at lagerbeskatte værdistigninger på ejendomme med 22% med virkning fra 1. januar 2023. Hidtil har denne skat først skulle betales ved salg af en given ejendom, men fremover skal ejendomme værdiansættes hvert år og skatten betales løbende. Lovforslaget er endnu ikke fremsat, hvorfor de nærmere regler endnu ikke kendes.

Koncernen gennemfører allerede denne værdiansættelse hvert år, så loven vil ikke få en direkte resultatmæssig påvirkning. Omvendt vil loven få en likviditetsmæssig påvirkning, da koncernen i modsætning til nu, hvor der hensættes til udskudt skat, vil skulle betale skatten løbende. I hvilket omfang lagerbeskatningen vil påvirke efterspørgslen efter investerings-ejendomme og dermed værdierne, er fortsat lidt usikkert.

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:

	2021	2021	2020	2020
	I alt	Pr. aktie	I alt	Pr. aktie
	DKK 1.000	DKK	DKK 1.000	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.179.691	91.712	1.014.514	78.870
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-41.662	-3.239	-60.001	-4.464
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-27.191	-2.114	-18.723	-1.456
Net Asset Value 31. december	<u>1.110.838</u>	<u>86.359</u>	<u>935.788</u>	<u>72.750</u>

Som konsekvens af den stigende rente og den kortere løbetid til næste rentetilpasning, er den negative kursværdien på prioritetsgælden reduceret med DKK 18,3 mio. til DKK 41,7 mio. Den negative 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 23,2% i 2021 (2020: 13,0%).

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 45,0 mio., svarende til DKK 3.500 pr. aktie.

# Ledelsesberetning

## Forventninger til 2022

Fokus vil i 2022 fortsat være på optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ledelsen ser positivt på 2022, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 42 mio., svarende til 3,6% af egenkapitalen.

## Arbejdet med den fremtidige ESG-rapportering

Ejendomsselskabets forvalter, Core Property Management P/S, arbejder med ESG-rapportering i en iterativ proces, hvor der aktuelt tilvejebringes miljø- og klimadata for bygninger og projekter.

ESG-rapporteringen integreres med den finansielle rapportering, og principper for datafangst og behandling er de samme som for finansielle data (datakvalitet/validitet, konsistens, transaktionsspor).

Ejendomsselskabets forvalter følger udviklingen af taksonomiforordningen samt øvrige rammeværktøjer, og forventer at følge taksonomiforordningens rapporteringsramme, når denne foreligger/offentliggøres.

Bæredygtighedsrisici indgår i Ejendomsselskabets risikostyringsaktiviteter på lige fod med øvrige (økonomiske) risici.

## Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

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 2023.

Den nuværende kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer udelukkende mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, hvor måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat, da bestyrelsen i 2021 blev genvalgt på generalforsamlingen.

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>101.190</b>	<b>99.644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Driftsomkostninger		-28.782	-27.963	0	0
Administrationsomkostninger		-11.483	-11.204	-11.198	-10.856
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>60.925</b>	<b>60.477</b>	<b>-11.198</b>	<b>-10.856</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	178.704	92.859	0	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>239.629</b>	<b>153.336</b>	<b>-11.198</b>	<b>-10.856</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	191.562	108.344
Finansielle indtægter	5	28	4	22.754	21.536
Finansielle omkostninger	6	-17.983	-19.743	-54	-96
<b>Resultat før skat</b>		<b>221.674</b>	<b>133.597</b>	<b>203.064</b>	<b>118.928</b>
Skat af årets resultat	7	-18.610	-14.669	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>203.064</b>	<b>118.928</b>	<b>203.064</b>	<b>118.928</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		45.000	41.805	45.000	41.805
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	191.562	108.344
Overført resultat og frie reserver		158.064	77.123	-33.498	-31.221
		<b>203.064</b>	<b>118.928</b>	<b>203.064</b>	<b>118.928</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Investeringsejendomme		2.563.000	2.388.100	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>2.563.000</b>	<b>2.388.100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	574.844	379.364
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>574.844</b>	<b>379.364</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.563.000</b>	<b>2.388.100</b>	<b>574.844</b>	<b>379.364</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjestydelser		854	608	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomhed		0	0	618.151	634.682
Andre tilgodehavender	10	5.919	5.704	40	676
Tilgodehavender hos kapitalejere	11	40	676	0	0
Selskabsskat		0	1.404	0	0
Periodeafgrænsningsposter	12	282	994	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.095</b>	<b>9.386</b>	<b>618.191</b>	<b>635.358</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.504</b>	<b>5.262</b>	<b>0</b>	<b>225</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.599</b>	<b>14.648</b>	<b>618.191</b>	<b>635.583</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.575.599</b>	<b>2.402.748</b>	<b>1.193.035</b>	<b>1.014.947</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Kommanditaktiekapital	13	64.315	64.315	64.315	64.315
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	573.337	377.857
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		40	676	40	676
Reserve for sikringstransaktioner		-5.997	-9.915	0	0
Overført resultat og frie reserver		1.076.333	917.633	496.999	529.861
Foreslået udbytte for regnskabsåret		45.000	41.805	45.000	41.805
<b>Egenkapital</b>		<b>1.179.691</b>	<b>1.014.514</b>	<b>1.179.691</b>	<b>1.014.514</b>
Hensættelse til udskudt skat	15	121.197	103.495	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>121.197</b>	<b>103.495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.213.198	1.220.747	0	0
Deposita		36.460	34.708	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	16	<b>1.249.758</b>	<b>1.255.555</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



# Balance 31. december

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	16	6.575	6.598	0	0
Kreditinstitutter		2.161	1.188	2.161	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		764	1.168	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.354	2.143	252	253
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	10.752	0
Selskabsskat		14	507	0	0
Anden gæld		13.085	17.580	79	80
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.953</b>	<b>29.184</b>	<b>13.244</b>	<b>333</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.274.711</b>	<b>1.284.739</b>	<b>13.344</b>	<b>433</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.575.599</b>	<b>2.402.748</b>	<b>1.193.035</b>	<b>1.014.947</b>
Medarbejderforhold	1				
Administrationshonorar til forvalter	2				
Resultatdisponering	14				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Anvendt regnskabspraksis	20				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi 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	
Egenkapital 1. januar	64.315	0	676	-9.915	917.633	41.805	1.014.514
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-41.805	-41.805
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	5.023	0	0	5.023
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-1.105	0	0	-1.105
Tilgang reserve for udlån	0	0	-636	0	636	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	158.064	45.000	203.064
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>64.315</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>-5.997</b>	<b>1.076.333</b>	<b>45.000</b>	<b>1.179.691</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	64.315	377.857	676	0	529.861	41.805	1.014.514
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-41.805	-41.805
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	3.918	0	0	0	0	3.918
Tilgang reserve for udlån	0	0	-636	0	636	0	0
Årets resultat	0	191.562	0	0	-33.498	45.000	203.064
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>64.315</b>	<b>573.337</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>496.999</b>	<b>45.000</b>	<b>1.179.691</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat		203.064	118.928
Reguleringer	18	-142.140	-58.450
Ændring i driftskapital	19	2.974	-604
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>63.898</b>	<b>59.874</b>
Renteindbetalinger og lignende		28	4
Renteudbetalinger og lignende		-17.981	-19.741
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>45.945</b>	<b>40.137</b>
Betalt selskabsskat		-2.552	-1.406
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>43.393</b>	<b>38.731</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-15.679	-17.856
Salg af materielle anlægsaktiver		20.931	39.215
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>5.252</b>	<b>21.359</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-7.572	-27.498
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-455
Tilbagebetaling af gæld til kapitalejere		0	-363
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		974	918
Betalt udbytte		-41.805	-32.158
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-48.403</b>	<b>-59.556</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>242</b>	<b>534</b>
Likvider 1. januar		5.262	4.728
<b>Likvider 31. december</b>		<b>5.504</b>	<b>5.262</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		5.504	5.262
<b>Likvider 31. december</b>		<b>5.504</b>	<b>5.262</b>

# Noter til årsregnskabet

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>1 Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	335	335	335	335
<b>Heraf udgør vederlag til bestyrelse</b>	<b>335</b>	<b>335</b>	<b>335</b>	<b>335</b>
<b>2 Administrationshonorar til forvalter</b>				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management	9.743	9.320	9.743	9.320
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management	512	683	512	683
	<b>10.255</b>	<b>10.003</b>	<b>10.255</b>	<b>10.003</b>
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	173.657	91.068	0	0
Gevinst ved salg af ejendomme	5.047	1.791	0	0
	<b>178.704</b>	<b>92.859</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>				
Andel af overskud i dattervirksomheder			191.562	108.344
			<b>191.562</b>	<b>108.344</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	22.754	21.536
Andre finansielle indtægter	28	4	0	0
	<b>28</b>	<b>4</b>	<b>22.754</b>	<b>21.536</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1	10
Andre finansielle omkostninger	17.983	19.743	53	86
	<b>17.983</b>	<b>19.743</b>	<b>54</b>	<b>96</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	908	509	0	0
Årets udskudte skat	17.702	13.919	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	1.105	241	0	0
	<b>19.715</b>	<b>14.669</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.013.143
Tilgang i årets løb	15.679
Afgang i årets løb	-9.648
Kostpris 31. december	<u>2.019.174</u>
Værdireguleringer 1. januar	374.957
Årets værdireguleringer	173.657
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-4.788
Værdireguleringer 31. december	<u>543.826</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.563.000</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:

	<b>Koncern</b>	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	3,56%	3,76%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,06%	5,26%
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 2021 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,06 % - 4,06 %. Den gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 3,56%.

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	3,06	3,56	4,06
Dagsværdi	2.981.441	2.563.000	2.247.559
Ændring i dagsværdi	418.441	0	-315.441

# Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>9 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.507	1.507
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.507</u>	<u>1.507</u>
Værdireguleringer 1. januar	377.857	270.368
Årets resultat	191.562	108.344
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>3.918</u>	<u>-855</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>573.337</u>	<u>377.857</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>574.844</u></b>	<b><u>379.364</u></b>

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

## 11 Tilgodehavender hos kapitalejere

Udlån til kapitalejere (Investorselskaber) er sket i henhold til generalforsamlingens bemyndigelse. Udlånene er givet på markedsvilkår og forrentes med en markedsrente.

## 12 Periodeafgrænsningsposter

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



# Noter til årsregnskabet

## 13 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital 1.					
januar	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Kommanditaktiekapital</b>					
<b>31. december</b>	<b>64.315</b>	<b>64.315</b>	<b>64.315</b>	<b>64.315</b>	<b>64.315</b>

## 14 Resultatdisponering

	Koncern		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	45.000	41.805	45.000	41.805
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	191.562	108.344
Overført resultat og frie reserver	158.064	77.123	-33.498	-31.221
	<b>203.064</b>	<b>118.928</b>	<b>203.064</b>	<b>118.928</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>15 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	103.495	89.576	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	16.597	13.919	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen samt tilgang ved virksomhedskøb	1.105	0	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>121.197</b>	<b>103.495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materielle anlægsaktiver	121.540	107.498	0	0
Øvrige reguleringer	-343	-4.003	0	0
	<b>121.197</b>	<b>103.495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 16 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
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>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	1.181.256	1.194.072	0	0
Mellem 1 og 5 år	31.942	26.675	0	0
Langfristet del	1.213.198	1.220.747	0	0
Inden for 1 år	6.575	6.598	0	0
	<b>1.219.773</b>	<b>1.227.345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	36.460	34.708	0	0
Langfristet del	36.460	34.708	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>36.460</b>	<b>34.708</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

17	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	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	2.563.000	2.388.100	0	0
---	-----------	-----------	---	---

#### Eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabets gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2021 udgør DKK 1.220 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.

Selskabet har indgået en rammefacilitet med kreditinstituttet sammen med koncernforbundne selskaber på i alt DKK 15 mio. Selskaberne hæfter solidarisk herfor.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
<b>18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-28	-4
Finansielle omkostninger	17.983	19.743
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-178.705	-92.858
Skat af årets resultat	18.610	14.669
	<b>-142.140</b>	<b>-58.450</b>
<b>19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	887	691
Ændring i leverandører m.v.	-2.936	-199
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	5.023	-1.096
	<b>2.974</b>	<b>-604</b>

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VII Kommanditaktieselskab for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

### Konsolideringspraksis

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

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostnin-

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme 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

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor moderselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i moderselskabets resultatopgørelse.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne COBO VII B ApS, COBO VII C ApS, COBO D ApS, 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

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 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 2021 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

## 20 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

### 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel 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

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