

---

# ***Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9***

c/o Core Property Management, Axeltorv 2N, 4.,  
1609 København V

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 37 77 97 92

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/4 2018

Per Yderholm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2018

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen  
direktør

John Bødker  
direktør

## Bestyrelse

Søren Gjelstrup  
formand

Per Henning Jensen

Mogens Jørgensen

Finn Kjærgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. juni - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

Hellerup, den 19. marts 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Lasse Hartlev  
statsautoriseret revisor  
mne34350

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9  
c/o Core Property Management  
Axeltorv 2N, 4.  
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40  
E-mail: [Info@coreproperty.dk](mailto:Info@coreproperty.dk)  
Hjemmeside: [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 37 77 97 92  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 7. juni 2016  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 23,18% af Core Bolig VII Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på TDKK 15.610, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på TDKK 177.033.

## Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9's Nets Asset Value ultimo 2017

Efter ledelsens vurdering skal der ved fastsættelse af selskabets Net Asset Value pr. aktie tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden i Core Bolig VII Kommanditaktieselskabet, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier korrigeret for effekten af udskudt skat.

Net Asset Value kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

	I alt TDKK	Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december 2017	177.033	59.367
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld efter korrektion for udskudt skat	<u>-4.771</u>	<u>-1.592</u>
Net Asset Value pr. 31. december 2017	<u>172.262</u>	<u>57.775</u>

## Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S

Selskabet har i 2017 betalt TDKK 1 administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

I øvrigt har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærstående parter.

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte på DKK 1.750 pr. aktie.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 12 måneder TDKK	2016 7 måneder TDKK
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	19.190	13.747
Andre eksterne omkostninger		-71	-51
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>19.119</b>	<b>13.696</b>
Andre finansielle omkostninger		-9	-9
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.110</b>	<b>13.687</b>
Skat af årets resultat	2	-3.500	-2.246
<b>Årets resultat</b>		<b>15.610</b>	<b>11.441</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.219	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.208	13.747
Overført resultat	-5.817	-2.306
	<b>15.610</b>	<b>11.441</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	179.951	164.179
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>179.951</b>	<b>164.179</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>179.951</b>	<b>164.179</b>
Selskabsskat		90	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>90</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.463</b>	<b>6</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.553</b>	<b>6</b>
<b>Aktiver</b>		<b>181.504</b>	<b>164.185</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		74.550	74.550
Overkurs ved emission		0	75.882
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		29.519	13.747
Overført resultat		67.745	-2.320
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.219	0
<b>Egenkapital</b>	4	<b>177.033</b>	<b>161.859</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.458	1.968
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.458</b>	<b>1.968</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13	13
Selskabsskat		0	278
Anden gæld		0	67
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13</b>	<b>358</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13</b>	<b>358</b>
<b>Passiver</b>		<b>181.504</b>	<b>164.185</b>
Nærtstående parter	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-	Overkurs ved	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi meto- de	Overført	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kapital	emission		resultat		
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	74.550	75.882	13.747	-2.320	0	161.859
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-436	0	0	-436
Årets resultat	0	0	16.208	-5.817	5.219	15.610
Overført fra overkurs ved emission	0	-75.882	0	75.882	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>74.550</b>	<b>0</b>	<b>29.519</b>	<b>67.745</b>	<b>5.219</b>	<b>177.033</b>

# Noter til årsregnskabet

	2017 <u>12 måneder</u> TDKK	2016 <u>7 måneder</u> TDKK
<b>1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	19.190	13.747
	<b>19.190</b>	<b>13.747</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.010	278
Årets udskudte skat	2.490	1.968
	<b>3.500</b>	<b>2.246</b>
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	150.432	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>150.432</u>
Kostpris 31. december	<u>150.432</u>	<u>150.432</u>
Værdireguleringer 1. januar	13.747	0
Årets resultat	19.190	13.747
Modtagne udbytter	-2.982	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>-436</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>29.519</u>	<u>13.747</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>179.951</u></b>	<b><u>164.179</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig VII Kommanditselskab	København	64.315 TDKK	23,18%

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.982 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	74.550	500
Kapitalforhøjelse	0	74.050
Kapitalnedsættelse	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b><u>74.550</u></b>	<b><u>74.550</u></b>

## 5 Nærtstående parter

### Grundlag

#### Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S

Fælles direktionsmedlem

#### Transaktioner

Administrationshonorar til Core Property Management P/S i 2017 er indgået på markedsmæssige vilkår.

I øvrigt har der ikke i året været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 9 for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til diverse gebyrer, administrationshonorar samt revision og regnskabsmæssig assistance.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 associerede virksomheder 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 de associerede virksomheder.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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



## **Noter til årsregnskabet**

### **6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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