
Core Bolig IX ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2018 (regnskabsår 15/1 - 31/12)

CVR-nr. 39 25 62 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/4 2019

Peder Sehested Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 15. januar - 31. december 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 15. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. januar - 31. december 2018 for Core Bolig IX 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 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2019

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Morten Schou
formand

Jan Gert Thomsen

Peter Reedtz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 15. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 mv. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 22. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

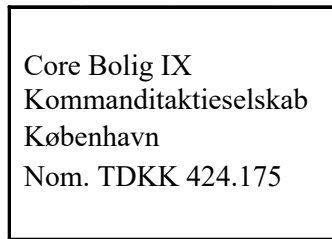
Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

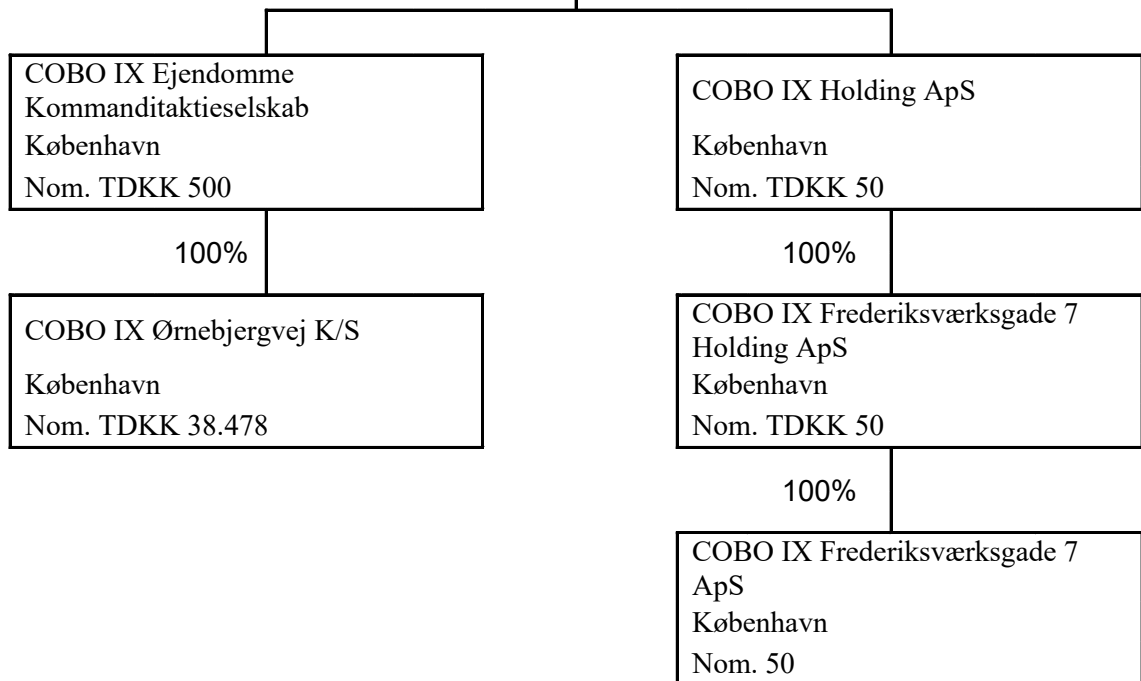
Selskabet	Core Bolig IX Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 39 25 62 90 Regnskabsperiode: 15. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Morten Schou, formand Jan Gert Thomsen Peter Reedtz
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab



Konsoliderede dattervirksomheder



Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern
	2018
	TDKK
Hovedtal	
Resultat	
Nettoomsætning	27.202
Resultat af ordinær primær drift	24.390
Resultat før finansielle poster	24.390
Resultat af finansielle poster	-6.253
Årets resultat	17.936
Balance	
Balancesum	1.675.745
Egenkapital	868.845
Pengestrømme	
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	15.108
- investeringsaktivitet	-1.491.162
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.392.407
- finansieringsaktivitet	1.560.677
Årets forskydning i likvider	84.623
Antal medarbejdere	1
Nøgletal i %	
Soliditetsgrad	51,8%
Forrentning af egenkapital	2,1%
Belåningsgrad af ejendomme	48,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	51.208
Net Asset Value pr. aktie i DKK	50.756

For beregning af nøgletal, henvises der til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Det skal anføres, at forrentning af egenkapital, i selskabets 1. regnskabsår, er beregnet på gennemsnittet af den indskudte kapital og ultimo egenkapitalen.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld samt fradrag for hensættelse til performance fee, divideret med antal aktier.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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.

I 2018 har knap 400 investorer via 5 kapitalforhøjelser tegnet kapital med et samlet provenu til selskabet på DKK 851 mio. Tegning af kapitalen er sket via 20 investorselskaber.

Koncernen har i 2018 overtaget 9 ejendomme for en samlet købesum på DKK 1.580 mio.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 27,2 mio. og er naturligt påvirket af, at koncernen primært har overtaget ejendommene i løbet af 2. halvår.

Koncernens bruttoresultat før værdireguleringer blev på DKK 14,9 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 0,6 % af koncernens ejendomme i 2018, svarende til i alt DKK 9,5 mio.. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.589 mio. pr. 31. december 2018.

Den indregnede skat på DKK 0,2 mio. vedrører skatten af resultatet i datterselskabet COBO IX Holding ApS og dets datterselskaber, idet disse selskaber er selvstændigt skattepligtige. Moderselskabet og øvrige selskaber er skattetransparente, hvor selskabsskatten afholdes og indregnes i investoraktieselskaberne.

Årets resultat blev DKK 17,9 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 2,1%. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Priserne på ejerboligmarkedet har i de større byer i 2018 været stagnerende som følge af, at der har været et stort udbud af nye ejerlejligheder, ligesom der er sket opstramninger af lånevilkår hos kreditgivere.

Priserne på boligudlejningsejendomme i København samt i de største provinsbyer har imidlertid fortsat været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen har især været drevet af udenlandske investorer, der ser boligudlejningsejendomme i de største danske byer som en meget sikker investeringskategori. Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi samt de fortsat lave renter.

Der er gennem de seneste måneder opstået politiske diskussion om § 5, stk. 2 renoveringerne. Et eventuelt indgreb vil formentligt først komme i løbet af efteråret. Et indgreb vil formentligt betyde at afkastet af lejlighedsrenoveringer efter § 5, stk. 2 bliver lavere, og det kan medføre mindre prisfald på ældre omkostningsbestemte ejendomme. Vi forventer primært, at det vil være ejendomme i provinsen og i Københavns omegn, der vil blive ramt hårdest. Ejendomme i København centrum vil formentligt fortsat være meget efterspurgt. Effekten på koncernens portefølje forventes derfor at være lille.

Moderniseringer og forbedringer af ejendomme

Der er i forbindelse med lejerskifte sket enkelte (§ 5, stk. 2) renoveringer. Herudover er der foretaget mindre moderniseringer i enkelte ejendomme.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2018 netto på TDKK 324.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 8,3 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde 1,2 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 4,0 mio., hvoraf DKK 2,9 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance.

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

Der er ikke udbetalt bestyrelseshonorar i 2018, idet bestyrelsesposterne har været varetaget af medarbejdere hos Core Property Management P/S.

Ledelsesberetning

Finansielle omkostninger

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med et vægtet gennemsnitligt renteudløb om godt 9,3 år. Den gennemsnitlige vægtet rente inkl. bidrag på realkreditlånene udgør 1,75% pr. 31. december 2018. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 6,3 mio. i 2018, heraf udgør de negative renter fra positive indeståender på bankkonti DKK 1,4 mio.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 15,1 mio. i 2018. De likvide beholdninger pr. 31. december 2018 andrager DKK 84,6 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der er gennemført af Cushman & Wakefield - RED.

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

Egenkapital og Net Asset Value

Efter ledelsens vurdering, skal der ved fastsættelse af koncernens Net Asset Value pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden samt hensættelse af performance fee på 5% af urealiserede ejendomsavancer til forvalteren Core Property Management P/S, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	I alt TDKK	Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december 2018	868.845	51.208
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-7.194	-424
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-473	-28
Net Asset Value 31. december 2018	861.178	50.756

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan opgøres til 1,5% i 2018.

Ledelsesberetning

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 3,4 mio., svarende til DKK 200 pr. aktie, som skal anvendes til betaling af selskabsskatter og administrationsomkostninger i investoraktieselskaberne.

Forventninger til 2019

Fokus i 2019 vil fortsat være en optimering af den primære drift, udvikling af eksisterende ejendommene samt overtagelse af nye ejendomme i løbet af året.

Koncernen er i købsproces omkring en ejendomsportefølje på ca. 600 mio. DKK.

Ledelsen ser positivt på 2019, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat på ca. DKK 35 mio., svarende til ca. 4,0% af egenkapitalen.

Resultatopgørelse 15. januar - 31. december

	Note	Koncern 2018 TDKK	Moderselskab 2018 TDKK
Nettoomsætning		27.202	0
Driftsomkostninger		-8.258	0
Administrationsomkostninger		-4.022	-3.214
Bruttoresultat før værdireguleringer		14.922	-3.214
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	9.468	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		24.390	-3.214
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	11.071
Finansielle indtægter	5	0	10.733
Finansielle omkostninger	6	-6.253	-654
Resultat før skat		18.137	17.936
Skat af årets resultat	7	-201	0
Årets resultat		17.936	17.936

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.393	3.393
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	11.071
Overført resultat	14.543	3.472
	17.936	17.936

Balance 31. december

Aktiver

	Koncern	Moderselskab
Note	2018	2018
	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	1.589.303	0
Materielle anlægsaktiver	1.589.303	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	11.621
Finansielle anlægsaktiver	0	11.621
Anlægsaktiver	1.589.303	11.621
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	324	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	813.770
Andre tilgodehavender	817	0
Periodeafgrænsningsposter	678	0
Tilgodehavender	1.819	813.770
Likvide beholdninger	84.623	49.931
Omsætningsaktiver	86.442	863.701
Aktiver	1.675.745	875.322

Balance 31. december

Passiver

		Koncern	Moderselskab
	Note	2018	2018
		TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital		424.175	424.175
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	11.071
Overført resultat		441.277	430.206
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.393	3.393
Egenkapital	12	868.845	868.845
Hensættelse til udskudt skat	13	4.126	0
Hensatte forpligtelser		4.126	0
Gæld til realkreditinstitutter		765.428	0
Deposita og forudbetalt leje		25.145	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	790.573	0
Gæld til realkreditinstitutter	14	3.783	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		773	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.585	221
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.256
Anden gæld		4.060	0
Kortfristede gældsforpligtelser		12.201	6.477
Gældsforpligtelser		802.774	6.477
Passiver		1.675.745	875.322
Begivenheder efter balancedagen	1		
Medarbejderforhold	2		
Administrationsvederlag til forvalter	4		
Resultatdisponering	8		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Anvendt regnskabspraksis	18		

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs-	Overkurs ved	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre	Overført	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kapital	emission	værdi- meto- de	resultat	skabsåret	alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 15. januar	1.500	1.500	0	0	0	3.000
Kontant kapitalforhøjelse	422.675	425.248	0	0	0	847.923
Omkostninger ved kapitalændringer	0	0	0	-14	0	-14
Årets resultat	0	0	0	14.543	3.393	17.936
Overført fra overkurs ved emission	0	-426.748	0	426.748	0	0
Egenkapital 31. december	424.175	0	0	441.277	3.393	868.845

Moderselskab

Egenkapital 15. januar	1.500	1.500	0	0	0	3.000
Kontant kapitalforhøjelse	422.675	425.248	0	0	0	847.923
Omkostninger ved kapitalændringer	0	0	0	-14	0	-14
Årets resultat	0	0	11.071	3.472	3.393	17.936
Overført fra overkurs ved emission	0	-426.748	0	426.748	0	0
Egenkapital 31. december	424.175	0	11.071	430.206	3.393	868.845

Pengestrømsopgørelse 15. januar - 31. december

	Note	Koncern 2018 TDKK
Årets resultat		17.936
Reguleringer	16	-3.014
Ændring i driftskapital	17	6.366
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		21.288
Renteudbetalinger og lignende		-6.180
Pengestrømme fra driftsaktivitet		15.108
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.392.407
Køb af virksomheder		-98.755
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.491.162
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-21.028
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-41.023
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		771.819
Kontant kapitalforhøjelse		850.909
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.560.677
Ændring i likvider		84.623
Likvider 15. januar		0
Likvider 31. december		84.623
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		84.623
Likvider 31. december		84.623

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2018	2018
	TDKK	TDKK
2 Medarbejderforhold		
Lønninger	84	0
Pensioner	18	0
Andre omkostninger til social sikring	1	0
Udgiftsført under ejendommenes driftsomkostninger	<u>103</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
3 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	9.468	0
	<u>9.468</u>	<u>0</u>
4 Administrationshonorar til forvalter		
Administrationshonorar til Core Property Management	2.905	2.905
	<u>2.905</u>	<u>2.905</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	10.733
	<u>0</u>	<u>10.733</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2018	2018
	TDKK	TDKK
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	69
Andre finansielle omkostninger	6.253	585
	<u>6.253</u>	<u>654</u>
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	201	0
	<u>201</u>	<u>0</u>
8 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.393	3.393
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	11.071
Overført resultat	14.543	3.472
	<u>17.936</u>	<u>17.936</u>

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 15. januar	0
Tilgang virksomhedskøb	164.244
Tilgang i årets løb	1.415.591
Kostpris 31. december	<u>1.579.835</u>
Værdireguleringer 15. januar	0
Årets værdireguleringer	9.468
Værdireguleringer 31. december	<u>9.468</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.589.303</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret 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
	2018
	TDKK
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	3,80%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,35 % - 5,85 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,80 %.

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

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,30	3,80	4,30
Dagsværdi	1.830.397	1.589.301	1.404.865
Ændring i dagsværdi	241.096	0	-184.436

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab 2018 TDKK
Kostpris 15. januar	0
Tilgang i årets løb	550
Kostpris 31. december	550
Værdireguleringer 15. januar	0
Årets resultat	11.071
Værdireguleringer 31. december	11.071
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.621

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
COBO IX Holding ApS	København	TDKK 50	100%
COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab	København	TDKK 500	100%

Noter til årsregnskabet

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer mv.

12 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 16.967 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2018
	<u>TDKK</u>
Selskabskapital 15. januar	1.500
Kapitalforhøjelse	422.675
Kapitalnedsættelse	0
Selskabskapital 31. december	<u>424.175</u>

13 Hensættelse til udskudt skat

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2018	2018
	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 15. januar	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	201	0
Tilgang ved virksomhedskøb	3.925	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>4.126</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4.206	0
Øvrige regnskabsposter	-80	0
	<u>4.126</u>	<u>0</u>

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:

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2018	2018
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	728.220	0
Mellem 1 og 5 år	37.208	0
Langfristet del	<u>765.428</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	3.783	0
	<u>769.211</u>	<u>0</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	25.145	0
Langfristet del	<u>25.145</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>25.145</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2018	2018
	TDKK	TDKK
15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	1.198.701	0

Kautions- og garantiforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab og COBO IX Frederiksværksgade 7 ApS for gæld til realkreditinstitutter, for henholdsvis TDKK 752.646 og TDKK 23.759.

Datterselskabet COBO IX Holding ApS har indgået betinget kapitaloverdragelsesaftale om køb af et ejendomsselskab med et igangværende byggeprojekt på opførelse af lejligheder. Moderselskabet indestår som selvskyldnerkautionist for den foreløbige overdragelsessum på DKK 66 mio.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en kontrakt med Core Property Management om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performance fee på 5% af fortjenesten til Core Property Management (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Noter til årsregnskabet

	Koncern
	<u>2018</u>
	TDKK
16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer	
Finansielle omkostninger	6.253
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-9.468
Skat af årets resultat	<u>201</u>
	<u>-3.014</u>
17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital	
Ændring i leverandører m.v.	<u>6.366</u>
	<u>6.366</u>

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2018 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 IX Kommanditaktieselskab samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger 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 årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

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.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

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

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne COBO IX Frederiksværksgade 7 ApS, COBO IX Frederiksværksgade 7 Holding ApS og COBO IX Holding ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat 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

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 investeringsjendomme 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.

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

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

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

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 31. december 2018 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman Wakefield | RED.

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.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 og finansielle 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.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Belåningsgrad af ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$