

---

# ***Core Bolig IX*** ***Kommanditaktieselskab***

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

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 39 25 62 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/4 2020

Peder Sehested Lund  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 17

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2020

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Morten Schou  
formand

Jan Gert Thomsen

Peter Reedtz

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 1. januar - 31. december 2019, 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.

## 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 væ-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

sentlig 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 24. marts 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Dennis Mielcke  
statsautoriseret revisor  
mne36030

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Core Bolig IX Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr.: 39 25 62 90 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Core Bolig IX ApS
<b>Bestyrelse</b>	Morten Schou, formand Jan Gert Thomsen Peter Reedtz
<b>Direktion</b>	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>		
<b>Resultat</b>		
Nettoomsætning	84.573	27.202
Resultat af ordinær primær drift	99.960	24.390
Resultat før finansielle poster	99.960	24.390
Resultat af finansielle poster	-14.502	-6.253
Årets resultat	83.721	17.936
<b>Balance</b>		
Balancesum	1.953.110	1.675.745
Egenkapital	949.173	868.845
<b>Pengestrømme</b>		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	29.381	15.108
- investeringsaktivitet	-79.281	-1.491.162
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-7.766	-1.392.407
- finansieringsaktivitet	171.691	1.560.677
Årets forskydning i likvider	121.791	84.623
Antal medarbejdere	2	1
<b>Nøgletal i %</b>		
Soliditetsgrad	48,6%	51,8%
Forrentning af egenkapital	9,2%	2,1%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	3,2%	0,9%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,7%	1,6%
Belåningsgrad af ejendomme	54,5%	48,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	55.942	51.208
Net Asset Value pr. aktie i DKK	52.436	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 (2018), 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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C samt lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 84,6 mio., hvilket er DKK 5,4 mio. mindre end budgetteret. Afvigelsen skyldes at enkelte ejendomsøvertagelser er udskudt i forhold til forventet overtagelsestidspunkt. Den store stigning i lejeindtægter i forhold til 2018 skyldes at de fleste ejendomme blev overtaget i slutningen af 2018, og dermed først har haft fuld driftseffekt i 2019.

De samlede driftsomkostninger er DKK 26,0 mio., hvilket er DKK 2,4 mio. lavere end budgetteret. Afvigelsen kan i lighed med lejeindtægterne hovedsageligt henføres til at enkelte ejendomsøvertagelser er udskudt.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 50,4 mio., hvilket er 2,5 mio. mindre end budgetteret.

Der er en positiv værdiregulering på 2,9% af koncernens ejendomme i 2019, svarende til i alt DKK 49,5 mio. (2018: DKK 9,5 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.,729 mio. pr. 31. december 2019 (ekskl. investeringsejendomme under opførelse).

Årets resultat før skat blev på DKK 85,5 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 9,8%.

Den indregnede skatteomkostning på DKK 1,7 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, og selskabsskatten afholdes og indregnes i investoraktieselskaberne.

Årets resultat efter skat blev DKK 83,7 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 9,6%. Resultatet anses for tilfredsstillende.

# Ledelsesberetning

## *Udvikling i det danske ejendomsmarked*

Priserne på boligudlejningsejendomme i København, samt i flertallet af de større provinsbyer, har fortsat været svagt stigende i 2019 i lighed med året før. Markedet, især i København, har bl.a. været drevet af udenlandske investorer, som anser danske boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn som en meget sikker investering.

Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi og et rentefald, som viste sig at være ret markant i 2019.

Ældre boligejendomme er dog ramt af lovinitiativet vedrørende ændring af reglerne for renovering og lejefastsættelse af lejligheder efter paragraf 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, som skal lægge et loft over mulige lejestigninger og dermed reducere afkastet på denne typerenovering for udlejer. Dette indgreb vil isoleret set kunne foranledige fald i værdierne på 5-15% for denne type ejendomme.

Rentefaldet trak dog i modsat retning, idet investorernes afkastkrav på investeringsejendomme er faldende som følge af den stadig lavere rente.

Nettopåvirkningen af paragraf 5, stk. 2, indgrebet og effekten af rentefaldet er derfor afhængig af den konkrete ejendoms karakteristika med hensyn til andel af allerede renoverede lejligheder samt forskellen mellem den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi, der lovligt kan opkræves i leje på renoverede lejligheder.

## *Moderniseringer og forbedringer af ejendomme*

Der er i forbindelse med lejerskifte sket (§ 5, stk. 2) renoveringer/moderniseringer af enkelte ledige lejemål. Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af ejendommene.

## *Projektejendomme under opførelse*

Koncernen har i 2019 indgået aftalt om opførelse af en projektejendom på et byggefelt i Høje Taastrup. Projektejendomme under opførelse udgør pr. 31. december 2019 DKK 4,1 mio., og består primært af indledende rådgiveromkostninger. Projektets samlede sum udgør ca. DKK 220 mio.

## *Tilgodehavender hos lejere*

Lejetilgodehavender var ultimo 2019 brutto på TDKK 768. Der er hensat TDKK 301 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 467.

# Ledelsesberetning

## ***Drifts- og administrationsomkostninger***

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 26,0 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 4,7 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 8,1 mio., hvoraf DKK 6,9 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 1,2 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 248.

## ***Finansielle poster***

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med et vægtet gennemsnitligt renteudløb om godt 8,5 år. Den gennemsnitlige vægtet rente inkl. bidrag på realkreditlånene udgør 1,60% pr. 31. december 2019. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 14,5 mio. i 2019.

## ***Udvikling i likviditeten***

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 29,4 mio. i 2019.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2019 andrager DKK 206,4 mio. Det store likvide indestående skyldes at der er hjemtaget realkreditlån på allerede overtagne ejendomme. Likviditeten anvendes til køb af ejendomme i starten af 2020.

## ***Værdiansættelse af investeringsejendomme***

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

Den varslede opstramning af boligreguleringslovens paragraf 5, stk. 2, vil reducere afkastet på renoveringer af lejligheder i den ældre boligmasse og dermed kunne påvirke værdien af denne type ejendomme negativt. Core Bolig IX har ca. 11% af lejlighederne i denne kategori, hvor paragraf 5, stk. 2 renoveringer er relevante. Heraf er en del af lejlighederne allerede renoveret og udlejet efter de nuværende regler for paragraf 5, stk. 2, renoveringer. Derfor er det under 10% af de samlede lejligheder i Core Bolig IX, som omfattes af de nye regler.

Under hensyntagen til at lovindgrebet ikke er vedtaget endeligt, og markedet i 2019 allerede har været påvirket af udsigterne til et lovindgreb, fastholdes de valuarvurderinger, der er blev foretaget pr. 31. december 2019.

## Ledelsesberetning

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, 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:

	2019	2019	2018	2018
	I alt	Pr. aktie	I alt	Pr. aktie
	<u>TDKK</u>	<u>DKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital pr. 31. december	949.173	55.942	868.845	51.208
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-56.541	-3.333	-7.194	-424
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-2.951	-173	-473	-28
Net Asset Value 31. december	<u>889.681</u>	<u>52.436</u>	<u>861.178</u>	<u>50.756</u>

Som følge af det markante rentefald i 2019 er kursværdien på koncernens prioritetsgæld steget med DKK 49,3 mio. Dette har påvirket afkastet i 2019 negativt med 6,6%.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value inkl. udbytte kan opgøres til 3,7% i 2019.

### **Udbytte**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 29,7 mio., svarende til DKK 1.750 pr. aktie.

### **Forventninger til 2020**

Fokus i 2020 vil være at sikre en fornuftig overtagelse af nye ejendomme samt optimering af den primære drift, udvikling af ejendommene og sikring af fremdrift i byggeriet af købte projektejendomme.

Ledelsen ser positivt på 2020, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat på ca. DKK 46 mio., svarende til 4,9% af egenkapitalen.

## Ledelsesberetning

Koncernen overtager i foråret en ejendomsportefølje på 5 eksisterende ejendomme beliggende nord for København.

Projektet Allé Huset II i Valby overtages til udlejning pr. 30. juni 2020 og projektet i Høje Taastrup forventes færdigt i slutningen af 2021. Herefter er alle ejendomme i drift.

Der vil være et øget usikkerhed på det forventede resultat i 2020 grundet den nuværende Covid-19 epidemi. Det er dog især visse typer af erhvervslejemål, som forventes at give udfordringer, og disse typer af erhvervslejemål udgør en meget lille andel af lejemassen i Core Bolig IX.

I usikre tider ses ofte et fald i lejeromsætningen og dette kan resultere i en langsommere udlejning af projektejendommene end budgetteret.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>84.573</b>	<b>27.202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Driftsomkostninger		-26.033	-8.258	0	0
Administrationsomkostninger		-8.106	-4.022	-7.512	-3.214
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>50.434</b>	<b>14.922</b>	<b>-7.512</b>	<b>-3.214</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	49.526	9.468	0	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>99.960</b>	<b>24.390</b>	<b>-7.512</b>	<b>-3.214</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	69.544	11.071
Finansielle indtægter	5	10	0	22.074	10.733
Finansielle omkostninger	6	-14.512	-6.253	-385	-654
<b>Resultat før skat</b>		<b>85.458</b>	<b>18.137</b>	<b>83.721</b>	<b>17.936</b>
Skat af årets resultat	7	-1.737	-201	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>83.721</b>	<b>17.936</b>	<b>83.721</b>	<b>17.936</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	29.692	3.393	29.692	3.393
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	69.544	11.071
Overført resultat	54.029	14.543	-15.515	3.472
	<b>83.721</b>	<b>17.936</b>	<b>83.721</b>	<b>17.936</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme	9	1.728.800	1.589.303	0	0
Investeringsejendomme under udførelse	10	4.114	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.732.914</b>	<b>1.589.303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	81.165	11.621
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81.165</b>	<b>11.621</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.732.914</b>	<b>1.589.303</b>	<b>81.165</b>	<b>11.621</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		467	324	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	811.504	813.770
Andre tilgodehavender		7.381	817	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere	12	5.081	0	5.081	0
Periodeafgrænsningsposter	13	853	678	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.782</b>	<b>1.819</b>	<b>816.585</b>	<b>813.770</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>206.414</b>	<b>84.623</b>	<b>61.410</b>	<b>49.931</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>220.196</b>	<b>86.442</b>	<b>877.995</b>	<b>863.701</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.953.110</b>	<b>1.675.745</b>	<b>959.160</b>	<b>875.322</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Kommanditaktiekapital		424.175	424.175	424.175	424.175
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	80.615	11.071
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		5.081	0	5.081	0
Overført resultat		490.225	441.277	409.610	430.206
Foreslået udbytte for regnskabsåret		29.692	3.393	29.692	3.393
<b>Egenkapital</b>	14	<b>949.173</b>	<b>868.845</b>	<b>949.173</b>	<b>868.845</b>
Hensættelse til udskudt skat	15	20.872	4.126	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.872</b>	<b>4.126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		933.608	761.084	0	0
Deposita og forudbetalt leje		28.741	25.145	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	16	<b>962.349</b>	<b>786.229</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	16	10.687	8.127	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		523	773	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.296	3.585	172	221
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	9.815	6.256
Selskabsskat		144	0	0	0
Anden gæld		5.066	4.060	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.716</b>	<b>16.545</b>	<b>9.987</b>	<b>6.477</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>983.065</b>	<b>802.774</b>	<b>9.987</b>	<b>6.477</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.953.110</b>	<b>1.675.745</b>	<b>959.160</b>	<b>875.322</b>
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Honorar til forvalter	3				
Resultatdisponering	8				
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	17				
Anvendt regnskabspraksis	20				



# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Kommandita	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	værdi meto- de TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	424.175	0	0	441.277	3.393	868.845
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-3.393	-3.393
Udlån og sikkerhedsstilling, kapitalejere	0	0	5.081	-5.081	0	0
Årets resultat	0	0	0	54.029	29.692	83.721
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>424.175</b>	<b>0</b>	<b>5.081</b>	<b>490.225</b>	<b>29.692</b>	<b>949.173</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	424.175	11.071	0	430.206	3.393	868.845
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-3.393	-3.393
Udlån og sikkerhedsstilling, kapitalejere	0	0	5.081	-5.081	0	0
Årets resultat	0	69.544	0	-15.515	29.692	83.721
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>424.175</b>	<b>80.615</b>	<b>5.081</b>	<b>409.610</b>	<b>29.692</b>	<b>949.173</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		83.721	17.936
Reguleringer	18	-33.332	-3.014
Ændring i driftskapital	19	-6.737	6.367
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>43.652</b>	<b>21.289</b>
Renteindbetalinger og lignende		10	0
Renteudbetalinger og lignende		-14.281	-6.181
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>29.381</b>	<b>15.108</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-7.766	-1.392.407
Køb af virksomheder		-71.515	-98.755
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-79.281</b>	<b>-1.491.162</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-8.576	-21.028
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-41.023
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		183.660	771.819
Kontant kapitalforhøjelse		0	850.909
Betalt udbytte		-3.393	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>171.691</b>	<b>1.560.677</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>121.791</b>	<b>84.623</b>
Likvider 1. januar		84.623	0
<b>Likvider 31. december</b>		<b>206.414</b>	<b>84.623</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		206.414	84.623
<b>Likvider 31. december</b>		<b>206.414</b>	<b>84.623</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>2 Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	623	84	248	0
Pensioner	83	17	0	0
Andre omkostninger til social sikring	10	1	0	0
Andre personaleomkostninger	4	1	0	0
	<b>720</b>	<b>103</b>	<b>248</b>	<b>0</b>
Som fordeles således:				
Udgiftsført under "Driftsomkostninger"	472	103	0	0
Udgiftsført under "Administrationsomkostninger"	248	0	248	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	248	0	248	0
	<b>248</b>	<b>0</b>	<b>248</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Honorar til forvalter</b>				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	6.893	2.905	6.893	2.905
	<b>6.893</b>	<b>2.905</b>	<b>6.893</b>	<b>2.905</b>
<b>4 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	49.526	9.468	0	0
	<b>49.526</b>	<b>9.468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	22.064	10.733
Andre finansielle indtægter	10	0	10	0
	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>22.074</b>	<b>10.733</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	139	69
Andre finansielle omkostninger	14.512	6.253	246	585
	<b>14.512</b>	<b>6.253</b>	<b>385</b>	<b>654</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	20	0	0	0
Årets udskudte skat	1.717	201	0	0
	<b>1.737</b>	<b>201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	29.692	3.393	29.692	3.393
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	69.544	11.071
Overført resultat	54.029	14.543	-15.515	3.472
	<b>83.721</b>	<b>17.936</b>	<b>83.721</b>	<b>17.936</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.579.809
Tilgang virksomhedskøb	86.321
Tilgang i årets løb	3.652
Kostpris 31. december	<u>1.669.782</u>
Værdireguleringer 1. januar	9.492
Årets værdireguleringer	49.526
Værdireguleringer 31. december	<u>59.018</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.728.800</u></b>

### 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:

	<b>Koncern</b>	
	2019	2018
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	3,72%	3,80%

## Noter til årsregnskabet

### 9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,40 % - 5,75 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,72 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,22	3,72	4,22
Dagsværdi	1.997.107	1.728.800	1.524.047
Ændring i dagsværdi	268.307	0	-204.753

### 10 Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	4.114
Kostpris 31. december	4.114
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.114</b>

# Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
<b>11 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	550	0
Tilgang i årets løb	0	550
Kostpris 31. december	550	550
Værdireguleringer 1. januar	11.071	0
Årets resultat	69.544	11.071
Værdireguleringer 31. december	80.615	11.071
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>81.165</b>	<b>11.621</b>

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%

## 12 Tilgodehavender hos kapitalejere

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

## 13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer mv.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2019	2018
	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	424.175	1.500
Kapitalforhøjelse	0	422.675
Kapitalnedsættelse	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>424.175</b>	<b>424.175</b>

## 15 Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Morderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	4.126	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	1.717	201	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	15.029	3.925	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>20.872</b>	<b>4.126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materielle anlægsaktiver	20.903	4.206	0	0
Øvrige regnskabsposter	-31	-80	0	0
	<b>20.872</b>	<b>4.126</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	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	890.302	728.220	0	0
Mellem 1 og 5 år	43.306	32.864	0	0
Langfristet del	933.608	761.084	0	0
Inden for 1 år	10.687	8.127	0	0
	<b>944.295</b>	<b>769.211</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>				
Mellem 1 og 5 år	28.741	25.145	0	0
Langfristet del	28.741	25.145	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>28.741</b>	<b>25.145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

Koncern		Morderselskab	
2019	2018	2019	2018
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## 17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	1.636.300	1.198.701	0	0
--	-----------	-----------	---	---

### Kautions- og garantiforpligtelser

Morderselskabet har kationeret for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter for TDKK 1.001.220.

### 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.

Datterselskaberne COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab og COBO IX Holding ApS har indgået betingede købaftaler om overtagelse af ejendomme/ejendomsselskaber for henholdsvis DKK 349,1 mio. og DKK 48,6 mio.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
<b>18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-10	0
Finansielle omkostninger	14.512	6.253
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-49.571	-9.468
Skat af årets resultat	1.737	201
	<b>-33.332</b>	<b>-3.014</b>
<b>19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-11.944	0
Ændring i leverandører m.v.	5.207	6.367
	<b>-6.737</b>	<b>6.367</b>

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2019 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 udover betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

### 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 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 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".

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### 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, COBO IX Holding ApS og COBO IX Friggsvej A/S, 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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Dagsværdien af investerings ejendomme er pr. 31. december 2019 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 sandsyn-

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ligvis 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.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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 ejendommens 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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommens drift, såsom forsikringspræmier og abonnementer mv.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balancerorienterede 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

## 20 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 eksklusiv 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme primo}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Finansielle omkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad af ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$