
Core Bolig IX ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 39 25 62 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/4 2021

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 11

Balance 31. december 12

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2021

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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020, 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 12. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

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: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Komplementar	Komplementarselskabet Core Bolig IX ApS
Bestyrelse	Morten Schou, formand Jan Gert Thomsen Peter Reedtz
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	113.734	84.573	27.202
Resultat af ordinær primær drift	165.951	99.960	24.390
Resultat før finansielle poster	165.951	99.960	24.390
Resultat af finansielle poster	-18.302	-14.502	-6.253
Årets resultat	145.661	83.721	17.936
Balance			
Balancesum	2.620.047	1.953.110	1.675.745
Egenkapital	1.065.142	949.173	868.845
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	65.661	29.381	15.108
- investeringsaktivitet	-744.331	-79.281	-1.491.162
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-412.259	-7.766	-1.392.407
- finansieringsaktivitet	472.681	171.691	1.560.677
Årets forskydning i likvider	-205.989	121.791	84.623
Antal medarbejdere	2	2	1
Nøgletal i %			
Soliditetsgrad	40,7%	48,6%	51,8%
Forrentning af egenkapital	14,5%	9,2%	2,1%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	3,9%	3,2%	0,9%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,5%	1,7%	1,6%
Belåningsgrad af ejendomme	55,1%	54,5%	48,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	62.777	55.942	51.208
Net Asset Value pr. aktie i DKK	57.528	52.436	50.756

For beregning af nøgletal henvises der til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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

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 113,7 mio., hvilket er DKK 5,1 mio. højere end budgetteret. Den positive afvigelse skyldes, at nogle nyindkøbte ejendomme er overtaget lidt tidligere end forventet, samt at indkøring og udlejningen generelt er forløbet gnidningsfrit.

De samlede driftsomkostninger udgjorde DKK 36 mio., hvilket er DKK 3,1 mio. højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært, at udgifterne til vedligeholdelse er højere end budgetteret.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 67,2 mio.

Effekten af COVID-19 på årets bruttoresultat har kun været relativt begrænset, selvom erhvervslejemål udgør ca. 20% af porteføljen. Dette skyldes at de væsentligste lejemål er dagligvarebutikker og kontorlejemål, som ikke har været påvirket af krisen.

Der er en positiv værdiregulering på 4,1% af koncernens ejendomme i 2020, svarende til i alt DKK 98,8 mio. (2019: DKK 49,5 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.545 mio. pr. 31. december 2020 (ekskl. investeringsejendomme under opførelse).

Årets resultat før skat blev på DKK 147,6 mio.

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

Årets resultat efter skat blev DKK 145,7 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 14,5%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Lave renter, rigelig likviditet og høj prissætning af så at sige alle finansielle aktiver præger disse år. Kombineret med usikkerhed om den fremtidige økonomiske udvikling og de fremtidige finansielle afkast søger investorer mod et sikkert og stabilt afkast, hvilket kan opnås i centralt beliggende boligejendomme i store byer.

Ledelsesberetning

Derfor har efterspørgslen på boligudlejningsejendomme i København samt i de største provinsbyer været stigende og dermed har priserne, på trods af COVID-19 nedlukningen af store dele af det danske samfund, været svagt stigende i 2020 i lighed med året før.

Den endelige vedtagelse af boligindgrebet (§ 5, stk. 2) midt i 2020 har resulteret i ny køberinteresser for denne type ældre boligudlejningsejendomme. For Core Bolig IX har boligindgrebet kun haft en begrænset indflydelse på driften, idet det er lykkedes at hæve energimærkningen i de fleste af ejendomme, hvor dette var relevant til C, hvorefter det igen er muligt at lave § 5, stk. 2 renoveringer.

Moderniseringer og forbedringer af ejendomme

Der er i forbindelse med lejerskifte foretaget § 5, stk. 2. moderniseringer af ledige lejemål, hvor muligt. Herudover er der generelt i alle ejendommene sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

Projektejendomme under opførelse

Koncernen er i slutningen af 2020 gået i gang med opførelse af en projektejendom på byggefelt A12 i Høje Taastrup. Projektejendomme under opførelse udgør DKK 56,8 mio. pr. 31. december 2020, og består primært af købsomkostninger til grund samt indledende rådgiver-omkostninger. Projektets samlede sum udgør ca. DKK 270 mio.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2020 brutto på TDKK 1.157. Der er hensat TDKK 568 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 589.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 36 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 8,2 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 10,6 mio., hvoraf DKK 9,4 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 282.

Ledelsesberetning

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med et vægtet gennemsnitligt renteudløb om godt 6,7 år. Den gennemsnitlige vægtet rente inkl. bidrag på realkreditlånene udgør 1,30% pr. 31. december 2020. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 18,3 mio. i 2020.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 65,8 mio. mod DKK 29,4 mio. i 2019.

De likvide beholdninger andrager DKK 0,4 mio. pr. 31. december 2020.

Koncernen har en driftskredit med et maksimum på DKK 30 mio. til rådighed, hvoraf der kun er trukket DKK 12,7 mio. pr. 31. december 2020.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

Regeringen har i oktober 2020 indgået aftale om at lagerbeskatte værdistigninger på ejendomme med 22%. Hidtil har denne skat først skulle betales ved salg af en given ejendom, men fremover skal ejendomme værdiansættes hvert år og skatten betales løbende. Loven er endnu ikke endeligt vedtaget, men dette ventes at ske i løbet af 2021 eller i 2022.

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

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.

Ledelsesberetning

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2020	2020	2019	2019
	I alt	Pr. aktie	I alt	Pr. aktie
	<u>TDKK</u>	<u>DKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital pr. 31. december	1.065.142	62.777	949.173	55.942
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-81.167	-4.784	-56.541	-3.333
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-7.890	-465	-2.951	-173
Net Asset Value 31. december	<u>976.085</u>	<u>57.528</u>	<u>889.681</u>	<u>52.436</u>

Som følge af rentefald i 2020 er kursværdien på koncernens eksisterende prioritetsgæld steget med DKK 24,6 mio. Hermed påvirker dagsværdien af prioritetsgælden den samlede Net Asset Value negativt med DKK 81,2 mio.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 13,0% i 2020 (2019: 3,7%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 33,9 mio., svarende til DKK 2.000 pr. aktie.

Forventninger til 2021

Ledelsen ser positivt på 2021, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat på ca. DKK 54 mio., svarende til 5,1% af egenkapitalen. Der forventes fortsat kun en meget begrænset effekt af COVID-19 på resultatet i 2021.

Det sidste store byggeprojekt på byggefelt A12 i Høje Taastrup forventes først færdig primo 2023.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Nettoomsætning		113.734	84.573	0	0
Driftsomkostninger		-35.996	-26.033	0	0
Administrationsomkostninger		-10.567	-8.106	-10.207	-7.512
Bruttoresultat før værdireguleringer		67.171	50.434	-10.207	-7.512
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	98.780	49.526	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		165.951	99.960	-10.207	-7.512
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	128.638	69.544
Finansielle indtægter	5	120	10	27.382	22.074
Finansielle omkostninger	6	-18.422	-14.512	-152	-385
Resultat før skat		147.649	85.458	145.661	83.721
Skat af årets resultat	7	-1.988	-1.737	0	0
Årets resultat		145.661	83.721	145.661	83.721
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		33.934	29.692	33.934	29.692
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	128.638	69.544
Overført resultat		111.727	54.029	-16.911	-15.515
		145.661	83.721	145.661	83.721

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Investeringsejendomme	9	2.545.300	1.728.800	0	0
Investeringsejendomme under udførelse	10	56.828	4.114	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.602.128	1.732.914	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	809.803	81.165
Finansielle anlægsaktiver		0	0	809.803	81.165
Anlægsaktiver		2.602.128	1.732.914	809.803	81.165
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		589	467	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	258.209	811.504
Andre tilgodehavender		9.725	7.381	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere	12	5.170	5.081	5.170	5.081
Periodeafgrænsningsposter	13	2.010	853	0	0
Tilgodehavender		17.494	13.782	263.379	816.585
Likvide beholdninger		425	206.414	0	61.410
Omsætningsaktiver		17.919	220.196	263.379	877.995
Aktiver		2.620.047	1.953.110	1.073.182	959.160

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Kommanditaktiekapital		424.175	424.175	424.175	424.175
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	209.253	80.615
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		5.170	5.081	5.170	5.081
Overført resultat		601.863	490.225	392.610	409.610
Foreslået udbytte for regnskabsåret		33.934	29.692	33.934	29.692
Egenkapital	14	1.065.142	949.173	1.065.142	949.173
Hensættelse til udskudt skat	15	48.714	20.872	0	0
Hensatte forpligtelser		48.714	20.872	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.419.589	933.608	0	0
Deposita og forudbetalt leje		41.535	28.741	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	1.461.124	962.349	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	16	14.749	10.687	0	0
Kreditinstitutter		12.747	0	2.832	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		673	523	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.777	4.296	242	172
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.966	9.815
Selskabsskat		217	144	0	0
Anden gæld		10.904	5.066	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		45.067	20.716	8.040	9.987
Gældsforpligtelser		1.506.191	983.065	8.040	9.987
Passiver		2.620.047	1.953.110	1.073.182	959.160
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	5.081	490.225	29.692	949.173
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-29.692	-29.692
Udlån og sikkerhedsstilling, kapitalejere	0	0	89	-89	0	0
Årets resultat	0	0	0	111.727	33.934	145.661
Egenkapital 31. december	424.175	0	5.170	601.863	33.934	1.065.142

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	424.175	80.615	5.081	409.610	29.692	949.173
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-29.692	-29.692
Udlån og sikkerhedsstilling, kapitalejere	0	0	89	-89	0	0
Årets resultat	0	128.638	0	-16.911	33.934	145.661
Egenkapital 31. december	424.175	209.253	5.170	392.610	33.934	1.065.142

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020 TDKK	2019 TDKK
Årets resultat		145.661	83.721
Reguleringer	18	-78.490	-33.332
Ændring i driftskapital	19	16.551	-6.737
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		83.722	43.652
Renteindbetalinger og lignende		120	10
Renteudbetalinger og lignende		-18.005	-14.281
Pengestrømme fra ordinær drift		65.837	29.381
Betalt selskabsskat		-176	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		65.661	29.381
Køb af materielle anlægsaktiver		-412.259	-7.766
Køb af virksomheder		-332.072	-71.515
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-744.331	-79.281
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-13.606	-8.576
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		503.232	183.660
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		12.747	0
Betalt udbytte		-29.692	-3.393
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		472.681	171.691
Ændring i likvider		-205.989	121.791
Likvider 1. januar		206.414	84.623
Likvider 31. december		425	206.414
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		425	206.414
Likvider 31. december		425	206.414

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	753	623	271	248
Pensioner	68	83	0	0
Andre omkostninger til social sikring	11	10	0	0
Andre personaleomkostninger	3	4	0	0
	835	720	271	248
Som fordeles således:				
Udgiftsført under "Driftsomkostninger"	564	472	0	0
Udgiftsført under "Administrationsomkostninger"	271	248	271	248
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	271	248	271	248
	271	248	271	248
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2	0	0
3 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	9.376	6.893	9.376	6.893
	9.376	6.893	9.376	6.893
4 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	98.780	49.526	0	0
	98.780	49.526	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	27.293	22.064
Andre finansielle indtægter	120	10	89	10
	120	10	27.382	22.074
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	92	139
Andre finansielle omkostninger	18.422	14.512	60	246
	18.422	14.512	152	385
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	249	20	0	0
Årets udskudte skat	1.739	1.717	0	0
	1.988	1.737	0	0
8 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	33.934	29.692	33.934	29.692
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	128.638	69.544
Overført resultat	111.727	54.029	-16.911	-15.515
	145.661	83.721	145.661	83.721

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.669.782
Tilgang virksomhedskøb	358.174
Tilgang i årets løb	359.546
Kostpris 31. december	<u>2.387.502</u>
Værdireguleringer 1. januar	59.018
Årets værdireguleringer	98.780
Værdireguleringer 31. december	<u>157.798</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.545.300</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	
	2020	2019
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	3,67%	3,72%

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,22 % - 5,75 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,67 %.

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	3,17	3,67	4,17
Dagsværdi	2.946.261	2.545.300	2.240.400
Ændring i dagsværdi	400.961	0	-304.900

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	4.114
Tilgang i årets løb	52.714
Kostpris 31. december	56.828
Regnskabsmæssig værdi 31. december	56.828

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	550	550
Tilgang i årets løb	600.000	0
Kostpris 31. december	600.550	550
Værdireguleringer 1. januar	80.615	11.071
Årets resultat	128.638	69.544
Værdireguleringer 31. december	209.253	80.615
Regnskabsmæssig værdi 31. december	809.803	81.165

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:

	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	424.175	424.175	1.500
Kapitalforhøjelse	0	0	422.675
Kapitalnedsættelse	0	0	0
Selskabskapital 31. december	424.175	424.175	424.175

15 Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	20.872	4.126	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	1.739	1.717	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	26.103	15.029	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	48.714	20.872	0	0
Materielle anlægsaktiver	52.488	20.903	0	0
Øvrige regnskabsposter	1.813	-31	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-5.587	0	0	0
	48.714	20.872	0	0

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	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.355.473	890.302	0	0
Mellem 1 og 5 år	64.116	43.306	0	0
Langfristet del	1.419.589	933.608	0	0
Inden for 1 år	14.749	10.687	0	0
	1.434.338	944.295	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	41.535	28.741	0	0
Langfristet del	41.535	28.741	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	41.535	28.741	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 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	2.545.300	1.636.300	0	0
Kontraktsforpligtelser				
Koncernen har indgået en totalentreprisekontrakt hvor der pr. 31. december 2020 bestod en restforpligtelse på	229.841	0	0	0
Kautions- og garantiforpligtelser				
Moderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter for TDKK 1.446.605.				
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	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-120	-10
Finansielle omkostninger	18.422	14.512
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-98.780	-49.571
Skat af årets resultat	1.988	1.737
	-78.490	-33.332
19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-3.712	-11.944
Ændring i leverandører m.v.	20.263	5.207
	16.551	-6.737

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab for 2020 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 2020 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 Friggsvvej A/S, COBO IX Kongefolden 18-20 ApS, COBO IX Allé Huset II 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman Wakefield | RED.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte 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 låneoptagelsestidspunktet 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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme primo}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Finansielle omkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad af ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$