
Core Bolig IX ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 39 25 62 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /4 2022

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 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17

Noter til årsregnskabet 18

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2022

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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, 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 3. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig 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 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	126.738	113.734	84.573	27.202
Resultat af ordinær primær drift	220.603	165.951	99.960	24.390
Resultat før finansielle poster	220.603	165.951	99.960	24.390
Resultat af finansielle poster	-19.750	-18.302	-14.502	-6.253
Årets resultat	194.872	145.661	83.721	17.936
Balance				
Balancesum	2.892.763	2.620.047	1.953.110	1.675.745
Egenkapital	1.226.080	1.065.142	949.173	868.845
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	70.859	65.661	29.381	15.108
- investeringsaktivitet	-128.696	-744.331	-79.281	-1.491.162
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-128.696	-412.259	-7.766	-1.392.407
- finansieringsaktivitet	61.273	472.681	171.691	1.560.677
Årets forskydning i likvider	3.436	-205.989	121.791	84.623
Antal medarbejdere	1	2	2	1
Nøgletal i %				
Soliditetsgrad	42,4%	40,7%	48,6%	51,8%
Forrentning af egenkapital	17,0%	14,5%	9,2%	4,1%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,8%	3,9%	3,2%	0,9%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,3%	1,5%	1,7%	1,6%
Belåningsgrad af ejendomme	51,4%	55,1%	54,5%	48,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	72.254	62.777	55.942	51.208
Net Asset Value pr. aktie i DKK	69.059	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 126,7 mio., hvilket er DKK 2,2 mio. højere end budgetteret. Den positive afvigelse skyldes, lavere tomgang samt andre indtægter.

De samlede driftsomkostninger udgjorde DKK 42,8 mio., hvilket er DKK 4,1 mio. højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært, at udgifterne til vedligeholdelse samt forbrugsudgifter er højere end budgetteret.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 72,4 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 6,32% af koncernens ejendomme i 2021, svarende til i alt DKK 148,2 mio. (2020: DKK 98,8 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.706 mio. pr. 31. december 2021 (ekskl. investeringsejendomme under opførelse).

Årets resultat før skat blev på DKK 200,9 mio.

Den indregnede skatteomkostning på DKK 6 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 194,9 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 18,3%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

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

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

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

Danske ejendomme er fortsat relativt lavt prissat i forhold til ejendomme i udlandet, og der er derfor stor

Ledelsesberetning

udenlandsk interesse for at købe danske udlejningsejendomme.

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 gang med opførelse af en projektejendom på byggefelt A12 i Høje Taastrup. Projektejendomme under opførelse udgør DKK 172,9 mio. pr. 31. december 2021, og består af købsomkostninger til grund, rådgiveromkostninger samt omkostninger i forbindelse med totalentreprise. Projektets samlede sum udgør ca. DKK 270 mio.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2021 brutto på TDKK 1.680. Der er hensat TDKK 1.065 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 615.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 42,7 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 10,6 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 11,6 mio., hvoraf DKK 10,4 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 283.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med et vægtet gennemsnitligt renteudløb om godt 5,6 år. Den gennemsnitlige vægtet rente inkl. bidrag på realkreditlånene udgør 1,27% pr. 31. december 2021. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 19,7 mio. i 2021.

Ledelsesberetning

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 71,4 mio. mod DKK 65,8 mio. i 2020.

De likvide beholdninger andrager DKK 3,9 mio. pr. 31. december 2021.

Koncernen har en driftskredit med et maksimum på DKK 30 mio. til rådighed, hvoraf der kun er trukket DKK 6,3 mio. pr. 31. december 2021.

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% med virkning fra 1. januar 2023. Hidtil har denne skat først skulle betales ved salg af en given ejendom, men fremover skal ejendomme værdiansættes hvert år og skatten betales løbende. Lovforslaget er endnu ikke fremsat, hvorfor de nærmere regler endnu ikke kendes.

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

	2021	2021	2020	2020
	I alt	Pr. aktie	I alt	Pr. aktie
	<u>TDKK</u>	<u>DKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital pr. 31. december	1.226.080	72.263	1.065.142	62.777
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-39.051	-2.302	-81.167	-4.784
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-15.299	-902	-7.890	-465
Net Asset Value 31. december	<u>1.171.730</u>	<u>69.059</u>	<u>976.085</u>	<u>57.528</u>

Som konsekvens af den stigende rente og den kortere løbetid til næste rentetilpasning, er den negative kursværdien på prioritetsgælden reduceret med DKK 45,1 mio. Hermed påvirker dagsværdien af prioritetsgælden den samlede Net Asset Value negativt med DKK 39.051 mio.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 23,5% i 2021 (2020: 13,0).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 46,7 mio., svarende til DKK 2.750 pr. aktie.

Forventninger til 2022

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

I 2022 er der planlagt flere større moderniserings- eller vedligeholdelsesprojekter udover den normale drift, som bl.a. omfatter renovering af ledige lejemål, facaderenovering, ombygnings-projekter samt enkelte tagprojekter.

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

Ledelsen ser positivt på 2022, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 46,4 mio., svarende til 3,8% af egenkapitalen.

Arbejdet med den fremtidige ESG-rapportering

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

ESG-rapporteringen integreres med den finansielle rapportering, og principper for datafangst og

Ledelsesberetning

behandling er de samme som for finansielle data (datakvalitet/validitet, konsistens, transaktionsspor).

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

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

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Bestyrelsen har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2023.

Den nuværende kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er udelukkende mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, hvor måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat, da bestyrelsen i 2021 blev genvalgt på generalforsamlingen. Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenteret køn til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at nå målet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Nettoomsætning		126.738	113.734	0	0
Driftsomkostninger		-42.760	-35.996	0	0
Administrationsomkostninger		-11.564	-10.567	-11.316	-10.207
Bruttoresultat før værdireguleringer		72.414	67.171	-11.316	-10.207
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	148.189	98.780	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		220.603	165.951	-11.316	-10.207
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	187.511	128.638
Finansielle indtægter	5	43	120	18.826	27.382
Finansielle omkostninger	6	-19.793	-18.422	-149	-152
Resultat før skat		200.853	147.649	194.872	145.661
Skat af årets resultat	7	-5.981	-1.988	0	0
Årets resultat		194.872	145.661	194.872	145.661
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		46.659	33.934	46.659	33.934
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	187.512	128.638
Overført resultat		148.213	111.727	-39.299	-16.911
		194.872	145.661	194.872	145.661

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Investeringsejendomme	9	2.706.100	2.545.300	0	0
Investeringsejendomme under udførelse	10	172.914	56.828	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.879.014	2.602.128	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	997.315	809.803
Finansielle anlægsaktiver		0	0	997.315	809.803
Anlægsaktiver		2.879.014	2.602.128	997.315	809.803
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		614	589	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	256.257	258.209
Andre tilgodehavender		7.863	9.725	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere	12	620	5.170	620	5.170
Selskabsskat		258	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	13	533	2.010	0	0
Tilgodehavender		9.888	17.494	256.877	263.379
Likvide beholdninger		3.861	425	0	0
Omsætningsaktiver		13.749	17.919	256.877	263.379
Aktiver		2.892.763	2.620.047	1.254.192	1.073.182

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Kommanditaktiekapital	14	424.175	424.175	424.175	424.175
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	396.765	209.253
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		620	5.170	620	5.170
Overført resultat		754.626	601.863	357.861	392.610
Foreslået udbytte for regnskabsåret		46.659	33.934	46.659	33.934
Egenkapital		1.226.080	1.065.142	1.226.080	1.065.142
Hensættelse til udskudt skat	15	54.648	48.714	0	0
Hensatte forpligtelser		54.648	48.714	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.428.591	1.419.589	0	0
Deposita og forudbetalt leje		43.529	41.535	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	1.472.120	1.461.124	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	16	50.851	14.749	0	0
Kreditinstitutter		63.384	12.747	6.881	2.832
Modtagne forudbetalinger fra kunder		759	673	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.415	5.777	270	242
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	20.883	4.966
Gæld til kapitalejere		16	0	16	0
Selskabsskat		0	217	0	0
Anden gæld		9.490	10.904	62	0
Kortfristede gældsforpligtelser		139.915	45.067	28.112	8.040
Gældsforpligtelser		1.612.035	1.506.191	28.112	8.040
Passiver		2.892.763	2.620.047	1.254.192	1.073.182
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Honorar til forvalter	3				
Resultatdisponering	8				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandita rtiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	424.175	0	5.170	601.863	33.934	1.065.142
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-33.934	-33.934
Udlån og sikkerhedsstilling, kapitalejere	0	0	-4.550	4.550	0	0
Årets resultat	0	0	0	148.213	46.659	194.872
Egenkapital 31. december	424.175	0	620	754.626	46.659	1.226.080

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	424.175	209.253	5.170	392.610	33.934	1.065.142
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-33.934	-33.934
Udlån og sikkerhedsstilling, kapitalejere	0	0	-4.550	4.550	0	0
Årets resultat	0	187.512	0	-39.299	46.659	194.872
Egenkapital 31. december	424.175	396.765	620	357.861	46.659	1.226.080

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat		194.872	145.661
Reguleringer	18	-122.458	-78.490
Ændring i driftskapital	19	18.185	16.551
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		90.599	83.722
Renteindbetalinger og lignende		43	120
Renteudbetalinger og lignende		-19.261	-18.005
Pengestrømme fra ordinær drift		71.381	65.837
Betalt selskabsskat		-522	-176
Pengestrømme fra driftsaktivitet		70.859	65.661
Køb af materielle anlægsaktiver		-128.696	-412.259
Køb af virksomhed		0	-332.072
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-128.696	-744.331
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-16.298	-13.606
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		60.868	503.232
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		50.637	12.747
Betalt udbytte		-33.934	-29.692
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		61.273	472.681
Ændring i likvider		3.436	-205.989
Likvider 1. januar		425	206.414
Likvider 31. december		3.861	425
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.861	425
Likvider 31. december		3.861	425

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Morderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	587	753	283	271
Pensioner	43	68	0	0
Andre omkostninger til social sikring	8	11	0	0
Andre personaleomkostninger	13	3	0	0
	651	835	283	271
Som fordeles således:				
Udgiftsført under "Driftsomkostninger"	368	564	0	0
Udgiftsført under "Administrationsomkostninger"	283	271	283	271
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	283	271	283	271
	283	271	283	271
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2	0	0
3 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	10.398	9.376	10.398	9.376
	10.398	9.376	10.398	9.376
4 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	148.189	98.780	0	0
	148.189	98.780	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	18.783	27.293
Andre finansielle indtægter	43	120	43	89
	43	120	18.826	27.382
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	94	92
Andre finansielle omkostninger	19.793	18.422	55	60
	19.793	18.422	149	152
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	41	249	0	0
Årets udskudte skat	5.934	1.739	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6	0	0	0
	5.981	1.988	0	0
8 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	46.659	33.934	46.659	33.934
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	187.512	128.638
Overført resultat	148.213	111.727	-39.299	-16.911
	194.872	145.661	194.872	145.661

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.387.502
Tilgang i årets løb	12.611
Kostpris 31. december	<u>2.400.113</u>
Værdireguleringer 1. januar	157.798
Årets værdireguleringer	148.189
Værdireguleringer 31. december	<u>305.987</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.706.100</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommen. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	15 år	-
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	3,22%	-
Inflation	2,00%	-
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,22%	-

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,00 % - 4,50 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,22 %.

Ændringer i skøn over afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	2,72	3,22	3,72
Dagsværdi	3.203.400	2.706.100	2.342.455
Ændring i dagsværdi	497.300	0	-363.645

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	56.828
Tilgang i årets løb	116.086
Kostpris 31. december	172.914
Regnskabsmæssig værdi 31. december	172.914
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	264

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	600.550	550
Tilgang i årets løb	0	600.000
Kostpris 31. december	<u>600.550</u>	<u>600.550</u>
Værdireguleringer 1. januar	209.253	80.615
Årets resultat	<u>187.512</u>	<u>128.638</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>396.765</u>	<u>209.253</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>997.315</u>	<u>809.803</u>

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:

	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	424.175	424.175	424.175	1.500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	422.675
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	424.175	424.175	424.175	424.175

15 Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	48.714	20.872	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	5.934	1.739	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	0	26.103	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	54.648	48.714	0	0
Materielle anlægsaktiver	57.010	52.488	0	0
Øvrige regnskabsposter	-2.362	1.813	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-5.587	0	0
	54.648	48.714	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	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.350.277	1.355.473	0	0
Mellem 1 og 5 år	78.314	64.116	0	0
Langfristet del	1.428.591	1.419.589	0	0
Inden for 1 år	50.851	14.749	0	0
	1.479.442	1.434.338	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	43.529	41.535	0	0
Langfristet del	43.529	41.535	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	43.529	41.535	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.706.100	2.545.300	0	0
Kontraktsforpligtelser				
Koncernen har indgået totalentre- priskontrakter hvor der pr. 31. decem- ber 2021 bestod en restforpligtelse på	140.335	229.841	0	0
Koncernen har indgået øvrige kontrakter på	1.660	0	0	0

Kautions- og garantiforpligtelser

Morderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter for TDKK 1.495.155.

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.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med andre koncernforbundne selskaber for en rammekredit i Sydbank med en trækingsret på op til DKK 15 mio.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-43	-120
Finansielle omkostninger	19.793	18.422
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-148.189	-98.780
Skat af årets resultat	5.981	1.988
	-122.458	-78.490
19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	7.864	-3.712
Ændring i leverandører m.v.	10.321	20.263
	18.185	16.551

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab for 2021 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 2021 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

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

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

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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 2021 vurderet af det uafhængige valuarfirma

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Cushman & Wakefield | RED.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 ejendommenes 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 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 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	$\frac{\text{Rentebærende gæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$