

---

# ***Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1***

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,  
1620 København V

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 36 68 57 19

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 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 2021 for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1.

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

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 4. marts 2022

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
formand

Henrik Nordby Christensen

Iben Mai Winsløw

Jonas Svava Iversen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets 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 VI Investoraktieselskab Nr. 1 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, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Vi har ikke fundet væsentlige fejlinformationer i ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Hellerup, den 4. 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 VI Investoraktieselskab Nr. 1  
c/o Core Property Management P/S  
Axeltorv 2N, 4.  
1620 København V

Telefon: 33 18 84 40  
Hjemmeside: [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 36 68 57 19  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

## **Bestyrelse**

Finn Boel Pedersen, formand  
Henrik Nordby Christensen  
Iben Mai Winsløw  
Jonas Svava Iversen

## **Direktion**

Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	129.097	124.356	121.422	124.561	112.312
Resultat af ordinær primær drift	226.908	139.085	119.997	206.914	122.165
Resultat af finansielle poster	-18.981	-20.659	-38.547	-20.991	-18.026
Årets resultat	162.128	92.372	63.839	144.946	81.227
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.815.695	2.505.710	2.366.542	2.556.117	2.294.237
Egenkapital	1.247.435	1.124.407	1.057.535	1.078.695	971.998
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	89.890	26.801	22.441	34.973	52.115
- investeringsaktivitet	-198.449	-30.760	222.423	-127.471	-240.331
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-198.448	-30.760	-75.454	-127.471	-222.096
- finansieringsaktivitet	96.375	17.028	-249.105	74.187	182.377
Årets forskydning i likvider	-12.184	13.069	-4.241	-18.311	-5.839
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	44,3%	44,9%	44,7%	42,2%	42,4%
Forrentning af egenkapital	13,7%	8,5%	6,0%	14,1%	8,6%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,8%	3,0%	2,7%	3,5%	3,7%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,8%	1,7%	1,8%	1,7%	1,8%
Belåningsgrad ejendomme	50,2%	51,2%	51,0%	53,0%	56,7%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	73.363	66.142	62.208	63.453	57.176
Net Asset Value pr. aktie i DKK	70.042	61.671	58.257	59.958	54.550

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld og 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 129,1 mio. (2020: DKK 124,4) mod budgetteret DKK 127,7 mio. Lejen er steget med 3,8% fra 2020 til 2021.

De samlede driftsomkostninger udgjorde DKK 33,6 mio., hvilket er DKK 1,6 mio. lavere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært, at udgifterne til vedligeholdelse er lavere end budgetteret. Dette kan henføres til at enkelte større vedligeholdelsesprojekter er blevet udskudt.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 77,8 mio.

Effekten af COVID-19 på årets drift har kun været meget begrænset, idet andelen af boliglejemål udgør 99,5%.

Der er en positiv værdiregulering på 5,6% af koncernens ejendomme i 2021, svarende til i alt DKK 149,1 mio. (2020: DKK 67,2 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.804 mio. pr. 31. december 2021.

Årets resultat blev på DKK 162,1 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 13,77% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 19,0%. 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 udenlandsk interesse for at købe danske udlejningsejendomme.

# Ledelsesberetning

## *Tilgodehavender hos lejere*

Lejetilgodehavender var ultimo 2021 brutto på TDKK 3.464, hvoraf der er hensat TDKK 2.331 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavenderne ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 1.133.

## *Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme*

På ejendommen Dannebrogsgade er der sket moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger og genudlejninger. På Tvedvej er der igangsat en omfattende modernisering af 11 lejligheder i forbindelse med renovering af stigstregesystemet.

Herudover er der generelt i alle ejendommene sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

## *Drifts- og administrationsomkostninger*

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 33,6 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 9,8 mio.

Tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgjorde DKK 1,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 17,6 mio., hvoraf DKK 16,2 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,65% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,4 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 311.

## *Finansielle poster*

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 68% af lånene er optaget med fast rente med en restløbetid på mellem 3-7 år. 27% af lånene er optaget med variabel rente. Endeligt er der optaget et 30 årligt lån med fast rente på de resterende 5% af lånene. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 19,0 mio. i 2021.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,6% på realkreditlånene.

# Ledelsesberetning

## *Udvikling i likviditeten*

Likviditeten fra koncernens ordinære drift er i 2021 påvirket ekstraordinært af ændringer i driftskapital, som kan henføres til skyldige rater på de igangværende byggeprojekter.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2021 andrager DKK 6,4 mio. Hertil kommer en kreditramme på DKK 10 mio., som ikke er udnyttet.

## **Værdiansættelse af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Nordicals København A/S.

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.

Ejendomsselskabet 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 8.

## **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 i alt DKK 1.000	2021 Pr. aktie DKK	2020 i alt DKK 1.000	2020 Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.247.435	73.379	1.124.407	66.142
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-51.278	-3.016	-83.458	-4.909
Hensættelse til performance fee af værdireguleringer	-21.436	-1.261	-13.982	-822
Skatteeffekt	15.997	940	21.437	1.261
Net Asset Value 31. december	1.190.718	70.042	1.048.404	61.671

Som konsekvens af den stigende rente og den kortere løbetid til næste rentetilpasning, er den negative kursværdien på prioritetsgælden reduceret med DKK 31,9 mio. til DKK 51,3 mio. Den negative kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 17,3% i 2021 (2020: 8,4%).

### Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 40,8 mio., svarende til DKK 2.400 pr. aktie.

### Forventninger til 2022

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

Byggeriet af ejendommen på Honnørkajen i Horsens forventes afsluttet i starten af 2023.

Byggeriet af ejendommen Gårdhaven, som blev påbegyndt i april måned 2021, forventes afsluttet i oktober 2022.

I 2022 er der planlagt udskiftning af tagpap på to af Koldingejendommene. Der er herudover ikke planlagt større moderniserings- eller vedligeholdelsesprojekter ud over den normale drift.

Ledelsen ser positivt på 2022, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 58 mio., svarende til 4,7% af egenkapitalen.

# Ledelsesberetning

## 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 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.

Kønssammensætningen blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 1 kvinde og 3 mænd. I henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen er der dermed en ligelig kønsfordeling på 25%/75% i en bestyrelse bestående af 4 medlemmer.

Bestyrelsen vil fremadrettet og så vidt muligt opfordre aktionærene til at indstille egnede kandidater af det underrepræsenterede køn til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at opretholde målsætningen.

Koncernen har 5 ansatte ejendomsfunktionærer, hvorfor der ikke er fastsat politik for øvrige ledelseslag.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>129.097</b>	<b>124.356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Driftsomkostninger		-33.648	-35.298	0	0
Administrationsomkostninger		-17.619	-17.220	-525	-528
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>77.830</b>	<b>71.838</b>	<b>-525</b>	<b>-528</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	149.078	67.247	0	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>226.908</b>	<b>139.085</b>	<b>-525</b>	<b>-528</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	201.089	118.883
Finansielle indtægter	5	23	250	0	270
Finansielle omkostninger	6	-19.004	-20.909	-384	-648
<b>Resultat før skat</b>		<b>207.927</b>	<b>118.426</b>	<b>200.180</b>	<b>117.977</b>
Skat af årets resultat	7	-45.799	-26.054	-38.052	-25.605
<b>Årets resultat</b>		<b>162.128</b>	<b>92.372</b>	<b>162.128</b>	<b>92.372</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Investeringsejendomme		2.558.700	2.430.800	0	0
Investeringsejendomme under udførelse		245.600	25.972	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>2.804.300</b>	<b>2.456.772</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	1.359.407	1.208.318
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.359.407</b>	<b>1.208.318</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.804.300</b>	<b>2.456.772</b>	<b>1.359.407</b>	<b>1.208.318</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.134	1.122	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	0	17.096
Andre tilgodehavender	10	2.634	26.137	0	0
Selskabsskat		886	1.195	886	1.195
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	308	0
Periodeafgrænsningsposter	11	356	1.915	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.010</b>	<b>30.369</b>	<b>1.194</b>	<b>18.291</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.385</b>	<b>18.569</b>	<b>1.025</b>	<b>158</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.395</b>	<b>48.938</b>	<b>2.219</b>	<b>18.449</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.815.695</b>	<b>2.505.710</b>	<b>1.361.626</b>	<b>1.226.767</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital	12	425.000	425.000	425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	507.247	356.152
Overført resultat og frie reserver		781.635	660.307	274.388	304.155
Foreslået udbytte for regnskabsåret		40.800	39.100	40.800	39.100
<b>Egenkapital</b>		<b>1.247.435</b>	<b>1.124.407</b>	<b>1.247.435</b>	<b>1.124.407</b>
Hensættelse til udskudt skat	14	115.749	76.285	94.144	66.843
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>115.749</b>	<b>76.285</b>	<b>94.144</b>	<b>66.843</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.330.946	1.243.313	0	0
Deposita og forudbetalt leje		47.177	45.690	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	15	<b>1.378.223</b>	<b>1.289.103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	15	599	285	0	0
Kreditinstitutter		46.168	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		614	660	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.653	11.671	41	82
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	19.060	34.671
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	946	764
Anden gæld		2.254	3.299	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>74.288</b>	<b>15.915</b>	<b>20.047</b>	<b>35.517</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.452.511</b>	<b>1.305.018</b>	<b>20.047</b>	<b>35.517</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.815.695</b>	<b>2.505.710</b>	<b>1.361.626</b>	<b>1.226.767</b>
Begivenheder efter balancedagen	1				
Resultatdisponering	13				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Anvendt regnskabspraksis	19				
Eventualposter					
Anvendt regnskabspraksis					

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat og frie reserver	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	0	660.307	39.100	1.124.407
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-39.100	-39.100
Årets resultat	0	0	121.328	40.800	162.128
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>0</b>	<b>781.635</b>	<b>40.800</b>	<b>1.247.435</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	425.000	356.152	304.155	39.100	1.124.407
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-39.100	-39.100
Årets resultat	0	151.095	-29.767	40.800	162.128
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>507.247</b>	<b>274.388</b>	<b>40.800</b>	<b>1.247.435</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat		162.128	92.372
Reguleringer	16	-84.298	-20.534
Ændring i driftskapital	17	38.423	-14.011
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>116.253</b>	<b>57.827</b>
Renteindbetalinger og lignende		23	250
Renteudbetalinger og lignende		-18.690	-20.911
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>97.586</b>	<b>37.166</b>
Betalt selskabsskat		-7.696	-10.365
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>89.890</b>	<b>26.801</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-198.448	-30.760
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-1	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-198.449</b>	<b>-30.760</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-32.314
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		87.639	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		47.836	74.842
Betalt udbytte		-39.100	-25.500
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>96.375</b>	<b>17.028</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-12.184</b>	<b>13.069</b>
Likvider 1. januar		18.569	5.500
<b>Likvider 31. december</b>		<b>6.385</b>	<b>18.569</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		6.385	18.569
<b>Likvider 31. december</b>		<b>6.385</b>	<b>18.569</b>

# 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
<b>2 Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	1.546	1.616	0	0
Pensioner	177	126	0	0
Andre personaleomkostninger	8	40	0	0
	<b>1.731</b>	<b>1.782</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Driftsomkostninger	1.420	1.460	0	0
Administrationsomkostninger	311	322	0	0
	<b>1.731</b>	<b>1.782</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Heraf udgør vederlag til bestyrelse</b>	<b>311</b>	<b>322</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Honorar til forvalter</b>				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management	16.176	15.654	0	0
	<b>16.176</b>	<b>15.654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>4 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	149.078	67.247	0	0
	<b>149.078</b>	<b>67.247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	245	0	270
Andre finansielle indtægter	23	5	0	0
	<b>23</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>270</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	372	644
Andre finansielle omkostninger	19.004	20.909	12	4
	<b>19.004</b>	<b>20.909</b>	<b>384</b>	<b>648</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	10.106	9.583	10.751	10.265
Årets udskudte skat	35.693	16.471	27.301	15.340
	<b>45.799</b>	<b>26.054</b>	<b>38.052</b>	<b>25.605</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	
	Investerings- ejendomme TDKK	Investerings- ejendomme under udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	2.151.153	25.972
Tilgang i årets løb	6.401	192.048
Kostpris 31. december	2.157.554	218.020
Værdireguleringer 1. januar	279.648	0
Årets værdireguleringer	121.498	27.580
Værdireguleringer 31. december	401.146	27.580
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.558.700</b>	<b>245.600</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien for investeringsejendomme 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 investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	Koncern	
	2021 TDKK	2020 TDKK
Budgetperiode	10 - 20 år	10 - 20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,05%	4,14%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,55%	5,64%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% - 10%	0% - 10%

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der for de vurderede ejendomme anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,50% - 5,00%. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,05%.

Ændringer i skøn over forrentningskrav 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	3,55	4,05	4,55
Dagsværdi	3.199.000	2.804.300	2.495.000
Ændring i dagsværdi	394.700	0	-309.300

## 9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK
Kostpris 1. januar	852.166	852.166
Kostpris 31. december	852.166	852.166
Værdireguleringer 1. januar	356.152	270.401
Årets resultat	201.089	118.751
Udbytte til moderselskabet	-50.000	-33.000
Værdireguleringer 31. december	507.241	356.152
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.359.407</b>	<b>1.208.318</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	København	TDKK 425.000	100%

# Noter til årsregnskabet

## 10 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 2.311 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. § 18 B.

Beløbet kan frigives i takt med at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til BRL § 18 B berettiger til frigivelse.

## 11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## 12 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 17.000 aktier à nominelt TDKK 25. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## 13 Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Betalt ekstraordinært udbytte	0	25.500	0	25.500
Foreslået udbytte for regnskabsåret	40.800	39.100	40.800	39.100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	151.095	85.751
Overført resultat og frie reserver	121.328	27.772	-29.767	-57.979
	<b>162.128</b>	<b>92.372</b>	<b>162.128</b>	<b>92.372</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	76.285	57.669	66.843	51.503
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	35.693	16.471	27.301	15.340
Tilgang ved virksomhedsovertagelse m.v.	3.771	2.145	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>115.749</b>	<b>76.285</b>	<b>94.144</b>	<b>66.843</b>
Materielle anlægsaktiver	115.910	76.503	0	0
Låneomkostninger	-161	-218	0	0
Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0	94.144	66.843
	<b>115.749</b>	<b>76.285</b>	<b>94.144</b>	<b>66.843</b>

## 15 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:

### Ansvarlig lånekapital

Efter 5 år	100	100	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.275.185	1.233.095	0	0
Mellem 1 og 5 år	55.761	10.218	0	0
Langfristet del	1.330.946	1.243.313	0	0
Inden for 1 år	599	285	0	0
	<b>1.331.545</b>	<b>1.243.598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### 15 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>				
Mellem 1 og 5 år	47.177	45.690	0	0
Langfristet del	47.177	45.690	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>47.177</b>	<b>45.690</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2021 TDKK	2020 TDKK
Finansielle indtægter	-23	-250
Finansielle omkostninger	19.004	20.909
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-149.078	-67.247
Skat af årets resultat	45.799	26.054
	<b>-84.298</b>	<b>-20.534</b>

### 17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	25.048	-25.162
Ændring i leverandører m.v.	13.375	11.151
	<b>38.423</b>	<b>-14.011</b>

# Noter til årsregnskabet

18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>2.804.300</u>	<u>2.430.800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
---	------------------	------------------	----------	----------

## Kontraktforpligtelser

Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter hvor der pr. 31. december 2021 bestod en restforpligtelse på

	<u>139.528</u>	<u>149.037</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------------	----------------	----------	----------

## Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk, men subsidiært og begrænset, for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for selskabsskat i koncernen udgør et tilgodehavende på TDKK 2.385. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter.

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

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse mellemstor C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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 hen-satte 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 VI Investoraktieselskab Nr. 1 samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

## 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 eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af koncernens investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt koncernens andel af forbrugsudgifter.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision og lignende.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme og investeringsejendomme under udførelse

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 investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, 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 investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals København A/S.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### **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.

### **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender fra udlån og projektejendomme under overtagelse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 19 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 renteomkostning 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

## 19 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 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 investeringsejendomme samt optagelse af andre tilgodehavender ved udlån.

#### 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

## 19 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	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme primo}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Finansielle omkostninger}}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$