
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

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

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 36 68 57 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den / 2018

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 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2018

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Christian Alfast Strøm

Henrik Nordby Christensen

Iben Mai Winsløw

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 udar-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 20. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

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

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

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand
Christian Alfast Strøm
Henrik Nordby Christensen
Iben Mai Winsløw

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern		
	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	112.312	100.124	12.795
Resultat af ordinær primær drift	122.163	110.810	1.021
Resultat af finansielle poster	-18.024	-16.501	-1.925
Årets resultat	81.227	73.559	-779
Balance			
Balancesum	2.294.237	2.000.004	1.570.671
Egenkapital	971.998	924.772	851.213
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	52.115	36.880	7.428
- investeringsaktivitet	-240.331	-360.028	-1.557.636
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-141.987	-267.913	-1.557.636
- finansieringsaktivitet	182.377	341.807	1.565.439
Årets forskydning i likvider	-5.839	18.659	15.231
Nøgletal i %			
Bruttomargin	108,8%	110,7%	8,0%
Overskudsgrad	108,8%	110,7%	8,0%
Afkastningsgrad	5,3%	5,5%	0,1%
Soliditetsgrad	42,4%	46,2%	54,2%
Forrentning af egenkapital	8,6%	8,3%	-0,2%
Belåningsgrad ejendomme	51,5%	54,4%	46,2%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	57.176	54.239	50.071
Net Asset Value pr. aktie i DKK	54.550	52.377	50.071

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld divideret med antal aktier.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme, primært boliger i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 112,3 mio.

Koncernen har pr. 1. september overtaget 83 nybyggede lejligheder og byhuse på det gamle Grønttorv i Valby. De øvrige ejendomme har været ejet hele året. Stigningen i lejeindtægterne i forhold til 2016 kan tilskrives de overtagne lejligheder og byhuse, samt at ejendomme overtaget i løbet af 2016, først har haft fuld effekt på lejeindtægterne i 2017.

Der er en positiv værdiregulering på 2,8% af koncernens ejendomme i 2017, svarende til i alt DKK 52,9 mio. (2016: DKK 48,7 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.176,5 mio. pr. 31. december 2017.

Årets resultat blev DKK 81,2 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 8,5%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Priserne på danske boligudlejningsejendomme i København samt i flertallet af de større provinsbyer har været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen især i København har fortsat været drevet af udenlandske investorer, der ønsker at købe danske boligejendomme. Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi samt de lave renter.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2017 på TDKK 1.222. Der er hensat TDKK 767 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb.

Ledelsesberetning

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommen Tvedvej i Kolding er der gennemført en omfattende facaderenovering, hvor dækplader i beton er udskiftet til gennemsigtige plader samtidig med, at vinduespartierne er skiftet til moderne energirigtige vinduer.

Derudover er der generelt i alle ejendomme 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 28,2 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 6,2 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 14,8 mio., hvoraf DKK 13,7 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvis 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 1,6 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, rådgivning og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 259.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, som er optaget med fast rente i 5-10 år samt enkelte realkreditlån med kort rente. Den gennemsnitlige rente incl. bidrag udgør ca. 1,8%. De finansielle omkostninger i 2017 udgjorde DKK 20,0 mio.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter var positive med DKK 52,1 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2017 andrager DKK 28,1 mio.

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med sidste år er gennemført af Nybolig Erhverv.

Ledelsesberetning

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.

	I alt DKK	Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december 2017	971.998	57.176
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-57.236	-3.367
Skatteeffekt	12.592	741
Net Asset Value 31. december 2017	927.354	54.550

Baseret på udviklingen i Net Asset Value kan afkastet for 2017 opgøres til 8,0%, når der tages højde for det udbetalte udbytte.

Som følge af renteutviklingen er det urealiserede kurstab på koncernens prioritetsgæld øget fra DKK 44,1 mio. til DKK 57,2 pr. 31. december 2017. Årets urealiserede kurstab på prioritetsgæld udgør DKK 13,1. Kurstabet er opstået som følge af, at renten er lagt fast i en periode op til 10 år. Kurstabet vil alt andet lige løbende blive reduceret i takt med, at vi nærmer os næste rentefiksering. Renteafdækningen har påvirket Net Asset Value negativt med DKK 771 pr. aktie, svarende til 1,5% af afkastet for 2017.

Forventninger til 2018

Fokus i 2018 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ledelsen ser positivt på 2018, og forventer et resultat før skat og dagsværdireguleringer i niveauet DKK 53-58 mio.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 38,3 mio., svarende til DKK 2.250 pr. aktie.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 1.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017	2016	2017	2016
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		112.312	100.124	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	52.862	48.698	0	0
Driftsomkostninger		-28.155	-24.487	0	0
Administrationsomkostninger		-14.856	-13.525	-284	-363
Bruttoresultat		122.163	110.810	-284	-363
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	104.526	94.702
Finansielle indtægter		1.959	1.203	0	0
Finansielle omkostninger	6	-19.983	-17.704	-106	-32
Resultat før skat		104.139	94.309	104.136	94.307
Skat af årets resultat	7	-22.912	-20.750	-22.909	-20.748
Årets resultat		81.227	73.559	81.227	73.559

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		38.250	34.000	38.250	34.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	53.525	49.036
Overført resultat og frie reserver		42.977	39.559	-10.548	-9.477
		81.227	73.559	81.227	73.559

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Investeringsejendomme		2.176.507	1.869.200	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	2.176.507	1.869.200	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	1.005.595	946.070
Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver	10	9.000	0	0	0
Andre tilgodehavender	10	71.109	92.116	0	0
Finansielle anlægsaktiver		80.109	92.116	1.005.595	946.070
Anlægsaktiver		2.256.616	1.961.316	1.005.595	946.070
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.222	885	0	0
Andre tilgodehavender	11	5.720	3.583	0	0
Periodeafgrænsningsposter	12	2.627	329	0	0
Tilgodehavender		9.569	4.797	0	0
Likvide beholdninger		28.052	33.891	0	320
Omsætningsaktiver		37.621	38.688	0	320
Aktiver		2.294.237	2.000.004	1.005.595	946.390

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		425.000	425.000	425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	102.561	49.036
Overført resultat og frie reserver		508.748	465.772	406.187	416.736
Foreslået udbytte for regnskabsåret		38.250	34.000	38.250	34.000
Egenkapital	13	971.998	924.772	971.998	924.772
Hensættelse til udskudt skat	14	22.943	10.127	22.938	10.125
Hensatte forpligtelser		22.943	10.127	22.938	10.125
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.120.043	1.017.705	0	0
Deposita og forudbetalt leje		41.925	37.629	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.162.068	1.055.434	0	0
Kreditinstitutter		114.039	0	8	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.748	1.869	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.092	2.566	13	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	1.056	10.914
Selskabsskat		9.573	456	9.573	456
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	3	0
Anden gæld		3.776	4.780	6	110
Kortfristede gældsforpligtelser		137.228	9.671	10.659	11.493
Gældsforpligtelser		1.299.296	1.065.105	10.659	11.493
Passiver		2.294.237	2.000.004	1.005.595	946.390
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Begivenheder efter balancedagen	2				
Administrationshonorar til forvalter	4				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	19				

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	465.771	34.000	924.771
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-34.000	-34.000
Årets resultat	0	0	42.977	38.250	81.227
Egenkapital 31. december	425.000	0	508.748	38.250	971.998

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	425.000	49.036	416.735	34.000	924.771
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-34.000	-34.000
Årets resultat	0	53.525	-10.548	38.250	81.227
Egenkapital 31. december	425.000	102.561	406.187	38.250	971.998

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 TDKK	2016 TDKK
Årets resultat		81.227	73.559
Reguleringer	17	-12.359	-11.447
Ændring i driftskapital	18	2.427	1.244
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		71.295	63.356
Renteindbetalinger og lignende		1.959	1.203
Renteudbetalinger og lignende		-20.160	-17.636
Pengestrømme fra ordinær drift		53.094	46.923
Betalt selskabsskat		-979	-10.043
Pengestrømme fra driftsaktivitet		52.115	36.880
Køb af materielle anlægsaktiver		-141.987	-267.913
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-80.109	-92.115
Køb af virksomhed		-18.235	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-240.331	-360.028
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-254.002
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		114.039	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		102.338	588.421
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	7.388
Betalt udbytte		-34.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		182.377	341.807
Ændring i likvider		-5.839	18.659
Likvider 1. januar		33.891	15.232
Likvider 31. december		28.052	33.891
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		28.052	33.891
Likvider 31. december		28.052	33.891

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Dagsværdierne af de øvrige investeringsejendomme er vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København A/S.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på dagsværdierne. Ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Der henvises til note 8 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelse af dagsværdien.

2 Begivenheder efter balancedagen

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

3 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investerings-
ejendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
	52.862	48.698	0	0
	52.862	48.698	0	0

4 Administrationshonorar til forvalter

Administrationshonorar til Core
Property Management

	13.680	12.036	0	0
	13.680	12.036	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
5 Medarbejderforhold				
Lønninger	2.102	2.254	0	0
Pensioner	204	220	0	0
Andre personaleomkostninger	14	14	0	0
	2.320	2.488	0	0
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Driftsomkostninger	2.061	2.188	0	0
Administrationsomkostninger	259	300	0	0
	2.320	2.488	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	259	300	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	8	5	0	0
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	87	31
Andre finansielle omkostninger	19.983	17.704	19	1
	19.983	17.704	106	32
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	10.096	9.456	10.096	9.456
Årets udskudte skat	12.816	11.294	12.813	11.292
	22.912	20.750	22.909	20.748

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.825.550
Tilgang i årets løb	254.445
Kostpris 31. december	<u>2.079.995</u>
Værdireguleringer 1. januar	43.650
Årets værdireguleringer	<u>52.862</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>96.512</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.176.507</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,45%	4,5%
Inflation	1,5%	1,5%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,95%	6%
Udvikling i nettoleje	1,50 - 4,64%	1,5 - 8,0%

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,95% - 4,95%. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,45%.

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

Ændringer i gennemsnitligt forrentningskrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Forrentningskrav	3,95	4,45	4,95
Dagsværdi	2.451.773	2.176.507	1.956.812
Ændring i dagsværdi	275.266	0	-219.695

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	852.034	852.034
Kostpris 31. december	852.034	852.034
Værdireguleringer 1. januar	94.036	-5.033
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	4.367
Årets resultat	104.525	94.702
Udbytte til moderselskabet	-45.000	0
Værdireguleringer 31. december	153.561	94.036
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.005.595	946.070

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	København	TDKK 425.000	100%	1.005.595	104.526

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	
	Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver	Andre tilgodeha- vender
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	0	92.116
Tilgang i årets løb	9.000	72.461
Afgang i årets løb	0	-93.468
Kostpris 31. december	9.000	71.109
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.000	71.109

Noter til årsregnskabet

11 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 5.333 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.

12 Periodeafgrænsningsposter

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

13 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	425.000	425.000	500	0
Kapitalforhøjelse	0	0	424.500	500
Selskabskapital 31. december	425.000	425.000	425.000	500

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	10.127	-1.167	10.125	-1.167
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	12.816	11.294	12.813	11.292
Hensættelse til udskudt skat 31. december	22.943	10.127	22.938	10.125
Materielle anlægsaktiver	23.192	9.187	0	0
Andre tilgodehavender	-167	774	0	0
Øvrige hensættelser	0	206	0	0
Låneomkostninger	-82	-40	0	0
Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0	22.938	10.125
	22.943	10.127	22.938	10.125

Noter til årsregnskabet

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:

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	100	100	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.120.043	1.017.705	0	0
Langfristet del	1.120.043	1.017.705	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	1.120.043	1.017.705	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	41.925	37.629	0	0
Langfristet del	41.925	37.629	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	41.925	37.629	0	0

Noter til årsregnskabet

16	Koncern		Morderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.176.507	1.869.200	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået aftale om køb af projektejendomme med en forventet bruttokøbesum på DKK 266 mio. med overtagelse i 2019. Koncernen har pr. 31. december 2017 ydet samlet finansiering på DKK 80 mio.

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

17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-1.959	-1.203
Finansielle omkostninger	19.983	17.704
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-53.295	-48.698
Skat af årets resultat	22.912	20.750
	-12.359	-11.447

18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
Ændring i tilgodehavender	-4.774	-3.156
Ændring i leverandører m.v.	7.201	4.400
	2.427	1.244

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 for 2017 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 2017 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.

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

19 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 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.

Balancen

Investeringsjendomme

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2017 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nykredit Erhverv København A/S.

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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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 projektendomme 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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

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

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 materielle anlægsaktiver

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Prioritetsgæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$