
Core Bolig VII ***Investoraktieselskab nr. 9***

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 37 77 97 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den / 2019

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2019

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
direktør

John Bødker
direktør

Bestyrelse

Søren Gjelstrup
formand

Per Henning Jensen

Mogens Jørgensen

Finn Kjærgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet 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 m.v.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 m.v. 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 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 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 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 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 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.

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 7. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9
c/o Core Property Management
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40
E-mail: Info@coreproperty.dk
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 37 77 97 92
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. juni 2016
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Søren Gjelstrup, formand
Per Henning Jensen
Mogens Jørgensen
Finn Kjærgaard

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 23,18% af Core Bolig VII Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på TDKK 23.935, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 194.991.

Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9's Net Asset Value ultimo 2018

Efter ledelsens vurdering, skal der ved fastsættelse af selskabets Net Asset Value pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier korrigeret for skatteeffekt.

Kommanditaktieselskabet har indgået aftale om køb af projektejendommen Allé Huset, som forventes overtaget pr. 1. juli 2019. Under hensyntagen til at aftalen er indgået tilbage i 2017, forventes en betydelig positiv værdiregulering på ejendommen. Ejendommen er derfor vurderet af valuaren pr. 31. december 2018. Dagsværdireguleringen bør derfor efter ledelsens vurdering tillige indgå i værdiansættelsen af aktiernes Fair Value.

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering tages højde for performance fee (engangs-fee) 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, imidlertid er det ledelsens vurdering at forpligtelsen efter de seneste værdistigninger på ejendommene er så væsentlig, at der bør tages højde herfor ved fastsættelse af Net Asset Value.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	I alt TDKK	Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december 2018	194.991	65.389
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-6.233	-2.090
Dagsværdiregulering af investeringsejendom under opførelse	5.822	1.952
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-2.838	-952
Skatteeffekt	715	240
Net Asset Value 31. december 2018	192.457	64.540

Ledelsesberetning

Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S

Selskabet har i 2018 betalt TDKK 1 administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

I øvrigt har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærstående parter.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte på DKK 2.100 pr. aktie.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	28.590	19.190
Andre eksterne omkostninger		-52	-71
Resultat før finansielle poster		28.538	19.119
Andre finansielle indtægter		30	0
Andre finansielle omkostninger		-4	-9
Resultat før skat		28.564	19.110
Skat af årets resultat	2	-4.629	-3.500
Årets resultat		23.935	15.610

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.262	5.219
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	22.626	16.208
Overført resultat	-4.953	-5.817
	23.935	15.610

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	201.817	179.951
Finansielle anlægsaktiver		201.817	179.951
Anlægsaktiver		201.817	179.951
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		780	0
Selskabsskat		373	90
Tilgodehavender		1.153	90
Likvide beholdninger		56	1.463
Omsætningsaktiver		1.209	1.553
Aktiver		203.026	181.504

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		74.550	74.550
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		51.386	29.519
Overført resultat		62.793	67.745
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.262	5.219
Egenkapital	4	194.991	177.033
Hensættelse til udskudt skat		8.027	4.458
Hensatte forpligtelser		8.027	4.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6	13
Anden gæld		2	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8	13
Gældsforpligtelser		8	13
Passiver		203.026	181.504
Nærtstående parter	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	74.550	29.519	67.746	5.219	177.034
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.219	-5.219
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-759	0	0	-759
Årets resultat	0	22.626	-4.953	6.262	23.935
Egenkapital 31. december	74.550	51.386	62.793	6.262	194.991

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	TDKK	TDKK
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	28.590	19.190
	28.590	19.190
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.061	1.010
Årets udskudte skat	3.568	2.490
	4.629	3.500
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	150.432	150.432
Kostpris 31. december	150.432	150.432
Værdireguleringer 1. januar	29.518	13.747
Årets resultat	28.590	19.190
Modtagne udbytter	-5.964	-2.982
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-759	-436
Værdireguleringer 31. december	51.385	29.519
Regnskabsmæssig værdi 31. december	201.817	179.951

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig VII Kommanditselskab	København	64.315 TDKK	23%

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.982 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	74.550	74.550	500
Kapitalforhøjelse	0	0	74.050
Kapitalnedsættelse	0	0	0
Selskabskapital 31. december	74.550	74.550	74.550

5 Nærtstående parter

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S

Fælles direktionsmedlem

Transaktioner

Administrationshonorar til Core Property Management P/S i 2018 er indgået på markedsmæssige vilkår.

I øvrigt har der ikke i året været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærstående parter.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9 for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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.

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.

Resultatopgørelsen

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til diverse gebyrer, administrationshonorar samt revision og regnskabsmæssig assistance.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

6 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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 associerede virksomheder 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 de associerede virksomheder.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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