
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 / 2022

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 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.

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

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 |
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| 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 |
| Balance | | | | | |
| 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 |
| Pengestrømme | | | | | |
| 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 |
| Nøgletal i % | | | | | |
| 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 at 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 | | Morderselskab | |
|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2021 TDKK | 2020 TDKK | 2021 TDKK | 2020 TDKK |
| Nettoomsætning | | 129.097 | 124.356 | 0 | 0 |
| Driftsomkostninger | | -33.648 | -35.298 | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | | -17.619 | -17.220 | -525 | -528 |
| Bruttoresultat før værdireguleringer | | 77.830 | 71.838 | -525 | -528 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | 4 | 149.078 | 67.247 | 0 | 0 |
| Bruttoresultat efter værdireguleringer | | 226.908 | 139.085 | -525 | -528 |
| 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 |
| Resultat før skat | | 207.927 | 118.426 | 200.180 | 117.977 |
| Skat af årets resultat | 7 | -45.799 | -26.054 | -38.052 | -25.605 |
| Årets resultat | | 162.128 | 92.372 | 162.128 | 92.372 |

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 |
| Materielle anlægsaktiver | 8 | 2.804.300 | 2.456.772 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 9 | 0 | 0 | 1.359.407 | 1.208.318 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 0 | 0 | 1.359.407 | 1.208.318 |
| Anlægsaktiver | | 2.804.300 | 2.456.772 | 1.359.407 | 1.208.318 |
| 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 |
| Tilgodehavender | | 5.010 | 30.369 | 1.194 | 18.291 |
| Likvide beholdninger | | 6.385 | 18.569 | 1.025 | 158 |
| Omsætningsaktiver | | 11.395 | 48.938 | 2.219 | 18.449 |
| Aktiver | | 2.815.695 | 2.505.710 | 1.361.626 | 1.226.767 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2021 TDKK | 2020 TDKK | 2021 TDKK | 2020 TDKK |
| Selskabskapital | | 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 |
| Egenkapital | 12 | 1.247.435 | 1.124.407 | 1.247.435 | 1.124.407 |
| Hensættelse til udskudt skat | 14 | 115.749 | 76.285 | 94.144 | 66.843 |
| Hensatte forpligtelser | | 115.749 | 76.285 | 94.144 | 66.843 |
| 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 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 15 | 1.378.223 | 1.289.103 | 0 | 0 |
| 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 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 74.288 | 15.915 | 20.047 | 35.517 |
| Gældsforpligtelser | | 1.452.511 | 1.305.018 | 20.047 | 35.517 |
| Passiver | | 2.815.695 | 2.505.710 | 1.361.626 | 1.226.767 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | | | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | | | |
| Honorar til forvalter | 3 | | | | |
| Resultatdisponering | 13 | | | | |
| Eventualposter | 18 | | | | |
| 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 | 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 |
| Egenkapital 31. december | 425.000 | 0 | 781.635 | 40.800 | 1.247.435 |

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 |
| Egenkapital 31. december | 425.000 | 507.247 | 274.388 | 40.800 | 1.247.435 |

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 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 116.253 | 57.827 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 23 | 250 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -18.690 | -20.911 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 97.586 | 37.166 |
| Betalt selskabsskat | | -7.696 | -10.365 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 89.890 | 26.801 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -198.448 | -30.760 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver m.v. | | -1 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -198.449 | -30.760 |
| 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 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | 96.375 | 17.028 |
| Ændring i likvider | | -12.184 | 13.069 |
| Likvider 1. januar | | 18.569 | 5.500 |
| Likvider 31. december | | 6.385 | 18.569 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 6.385 | 18.569 |
| Likvider 31. december | | 6.385 | 18.569 |

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

| | Koncern | | Morderselskab | |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2021 TDKK | 2020 TDKK | 2021 TDKK | 2020 TDKK |
| 2 Medarbejderforhold | | | | |
| Lønninger | 1.546 | 1.616 | 0 | 0 |
| Pensioner | 177 | 126 | 0 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | 8 | 40 | 0 | 0 |
| | 1.731 | 1.782 | 0 | 0 |
| Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster: | | | | |
| Driftsomkostninger | 1.420 | 1.460 | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | 311 | 322 | 0 | 0 |
| | 1.731 | 1.782 | 0 | 0 |
| Heraf udgør vederlag til bestyrelse | 311 | 322 | 0 | 0 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 5 | 5 | 0 | 0 |
| 3 Honorar til forvalter | | | | |
| Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management | 16.176 | 15.654 | 0 | 0 |
| | 16.176 | 15.654 | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

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

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 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 2.558.700 | 245.600 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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 % | Basis | 0,50 % |
|--|-----------|-----------|-----------|
| | TDKK | TDKK | 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 | 2020 |
| | TDKK | 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 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 1.359.407 | 1.208.318 |

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 |
| | 162.128 | 92.372 | 162.128 | 92.372 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 14 Hensættelse til udskudt skat | | | | |
| 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 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | 115.749 | 76.285 | 94.144 | 66.843 |
| Materielle anlægsaktiver | 115.910 | 76.503 | 0 | 0 |
| Låneomkostninger | -161 | -218 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i dattervirksomhed | 0 | 0 | 94.144 | 66.843 |
| | 115.749 | 76.285 | 94.144 | 66.843 |

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 |
| | 100 | 100 | 0 | 0 |

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 |
| | 1.331.545 | 1.243.598 | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

15 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

| | Koncern | | Moderselskab | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 2021 TDKK | 2020 TDKK | 2021 TDKK | 2020 TDKK |
| Deposita og forudbetalt leje | | | | |
| 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 |
| | 47.177 | 45.690 | 0 | 0 |

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 |
| | -84.298 | -20.534 |

17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Ændring i tilgodehavender | 25.048 | -25.162 |
| Ændring i leverandører m.v. | 13.375 | 11.151 |
| | 38.423 | -14.011 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|------------------|------------------|--------------|----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | | | |
| 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 velinformerede 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 rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter til årsregnskabet

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 | $\frac{\text{Rentebærende gæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$ |