
Core Bolig X ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 40 64 82 16

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 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Core Bolig X Kommanditaktieselskab.

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 24. marts 2022

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Lene Sejersen

Henrik Nicolai Hørdum
Clausen

Frederikke Pontoppidan Nissen

Henrik Hjortshøj-Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig X Kommanditaktieselskab

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 m.v.

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 m.v. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 24. 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 X Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 40 64 82 16 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Komplementar	Komplementarselskabet Core Bolig X ApS
Bestyrelse	Lene Sejersen Henrik Nicolai Hørdum Clausen Frederikke Pontoppidan Nissen Henrik Hjortshøj-Nielsen
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Nettoomsætning	9.380	9.343
Resultat af ordinær primær drift	134.172	10.132
Resultat af finansielle poster	-2.920	-1.867
Årets resultat	119.777	8.270
Balance		
Balancesum	1.338.841	1.181.905
Egenkapital	1.126.047	1.008.270
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	-28.112	20.595
- investeringsaktivitet	-643.084	-477.714
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-643.084	-477.714
- finansieringsaktivitet	1.237	1.135.961
Årets forskydning i likvider	-669.959	678.842
Nøgletal i %		
Soliditetsgrad	84,1%	85,3%
Forrentning af egenkapital	11,2%	0,8%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	0,8%	2,5%
Gennemsnitlig finansieringsrente	2,6%	1,3%
Belåningsgrad ejendomme	10,3%	63,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	56.302	50.413
Net Asset Value pr. aktie i DKK	55.934	50.319

For beregning af nøgletal henvises der til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Det skal anføres, at forrentning af egenkapital i selskabets første regnskabsår er beregnet på gennemsnittet af indskudt kapital og ultimo egenkapitalen.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld samt fradrag for hensættelse til performance fee, divideret med antal aktier.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

Koncernen har pr. 31. december 2021 købt byggerater samt indgået entrepriseaftaler for i alt 2,1 mia. hvoraf 0,4 mia. er afholdt pr. 31/12-2021. Derudover er ejendommen Kocksvej, Frederikssund blevet færdig og udlejet til ibrugtagning pr. 1. december 2021.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 9,4 mio.

Koncernens bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 4,1 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 7,8% af ibrugtaget ejendomme i 2021, svarende til i alt DKK 26,6 mio. Investeringsejendommen er værdiansat til DKK 367,1 mio. pr. 31. december 2021.

Der er sket værdiregulering af igangværende byggeprojekter på 13,1%, svarende til 103,5 mio.

Årets resultat blev på DKK 119,8 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af investerede kapital med 11,9%. Resultatet anses for tilfredsstillende, idet selskabets portefølje af projektejendomme er under opbygning.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Befolkningsstilvækst, 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.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2021 brutto på TDKK 68, hvoraf der ikke er hensat til tab på lejetilgodehavender. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 68.

Ledelsesberetning

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse omfatter 8 byggeprojekter. Byggeprojekterne er Dolomithusene i Ørestaden, A13 i Høje Taastrup, Gråbrødre Skole i Roskilde, Rækkehuse i Tune, Kirkebjerg i Glostrup, Degnejorden i Lejre, Egedal By i Egedal og Dommervænget i Roskilde. Dolomithusene og en afdel af Rækkehusene i Tune forventes færdige 2022. De resterende projekter forventes færdige i 2023-2025.

Herudover omfatter posten overtaget projekt (byggegrunde) i Røndebær Allé i Helsingør.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 1,6 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 0,3 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 3,7 mio., hvoraf DKK 2,7 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. Hertil kommer DKK 2,1 mio. i løbende forvalterhonorar, som er aktiveret under de igangværende investeringsejendomme.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,0 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 200.

Finansielle poster

Der er kun optaget realkreditlån med pant i Munkengen. Lånene har et vægtet gennemsnitligt renteudløb om knap 10 år. Den gennemsnitlige rente inkl. bidrag udgør ca. 0,84%.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 3,6 mio. i 2021.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsjendommen er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der 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.

Ledelsesberetning

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 7,0% 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.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2021	2021	2020	2020
	I alt	Pr. aktie	I alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.126.047	56.302	1.008.270	50.413
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	2.091	104	-1.578	-78
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-9.427	-472	-317	-16
Net Asset Value 31. december	1.118.711	55.934	1.006.375	50.319

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 2 mio., svarende til DKK 100 pr. aktie. Udbyttet skal bruges til betaling af selskabsskatter og administrationsomkostninger i investoraktieselskaberne.

Forventninger til 2022

Fokus i 2022 vil være på udvikling, opførelse og overtagelse af de erhvervede byggeprojekter. Opbygningen af hele ejendomsporteføljen på i alt DKK 3 mia. forløber efter planen og forventes afsluttet i 2025. Der er to projekter, hvor der er indgået købsaftaler, men hvor overtagelserne afventer vedtagelse af lokalplaner.

Driften forventes i 2022 at omfatte Ejendommen Munkeengen, Kocksvej, Dolomithusene og Tune rækkehuse.

Ledelsen ser positivt på 2022, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK

Ledelsesberetning

30,0 mio., svarende til 2,7% af egenkapitalen.

Arbejdet med den fremtidige ESG-rapportering

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

ESG-rapporteringen integreres med den finansielle rapportering, og principper for datafangst og 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 et medlem af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen.

Kønssammensætningen blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 2 kvinder og 2 mænd. I henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen er der dermed en ligelig kønsfordeling på 50%/50% i en bestyrelse bestående af 4 medlemmer.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2019/20 TDKK	2021 TDKK	2019/20 TDKK
Nettoomsætning		9.380	9.343	0	0
Driftsomkostninger		-1.626	-1.756	0	0
Administrationsomkostninger		-3.728	-1.983	-3.425	-1.782
Bruttoresultat før værdireguleringer		4.026	5.604	-3.425	-1.782
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	130.146	4.528	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		134.172	10.132	-3.425	-1.782
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	114.614	9.035
Finansielle indtægter	4	469	0	11.535	1.791
Finansielle omkostninger	5	-3.389	-1.867	-2.947	-774
Resultat før skat		131.252	8.265	119.777	8.270
Skat af årets resultat	6	-11.475	5	0	0
Årets resultat		119.777	8.270	119.777	8.270
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	114.614	9.035
Overført resultat		117.777	6.270	3.163	-2.765
		119.777	8.270	119.777	8.270

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2019/20 TDKK	2021 TDKK	2019/20 TDKK
Investeringsejendomme	8	367.100	209.100	0	0
Investeringsejendomme under udførelse	8	919.771	266.161	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	9	0	26.281	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.286.871	501.542	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	331.103	168.574
Andre tilgodehavender		31.427	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		31.427	0	331.103	168.574
Anlægsaktiver		1.318.298	501.542	331.103	168.574
Tilgodehavender fra udlejning		64	48	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	798.957	175.445
Andre tilgodehavender		10.829	1.449	1.449	0
Tilgodehavender hos kapitalejere	12	377	0	377	0
Udskudt skatteaktiv	11	0	5	0	0
Periodeafgrænsningsposter	13	390	19	152	0
Tilgodehavender		11.660	1.521	800.935	175.445
Likvide beholdninger		8.883	678.842	307	664.351
Omsætningsaktiver		20.543	680.363	801.242	839.796
Aktiver		1.338.841	1.181.905	1.132.345	1.008.370

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2019/20 TDKK	2021 TDKK	2019/20 TDKK
Kommanditaktiekapital	14	500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	123.649	9.035
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		377	0	377	0
Overført resultat		623.670	506.270	500.021	497.235
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000	2.000	2.000
Egenkapital		1.126.047	1.008.270	1.126.047	1.008.270
Hensættelse til udskudt skat	11	23.571	0	0	0
Hensatte forpligtelser		23.571	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		131.432	132.152	0	0
Deposita		7.037	3.084	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	138.469	135.236	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	15	787	783	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		185	29	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.187	18.187	600	100
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	5.599	0
Anden gæld		19.595	19.400	99	0
Kortfristede gældsforpligtelser		50.754	38.399	6.298	100
Gældsforpligtelser		189.223	173.635	6.298	100
Passiver		1.338.841	1.181.905	1.132.345	1.008.370
Begivenheder efter balancedagen	1				
Honorarer til forvaltere	3				
Resultatdisponering	7				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	19				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500.000	0	0	506.270	2.000	1.008.270
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	377	-377	0	0
Årets resultat	0	0	0	117.777	2.000	119.777
Egenkapital 31. december	500.000	0	377	623.670	2.000	1.126.047

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	500.000	9.035	0	497.235	2.000	1.008.270
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	377	-377	0	0
Årets resultat	0	114.614	0	3.163	2.000	119.777
Egenkapital 31. december	500.000	123.649	377	500.021	2.000	1.126.047

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 TDKK	2019/20 TDKK
Årets resultat		119.777	8.270
Reguleringer	17	-115.751	-2.666
Ændring i driftskapital	18	-29.218	16.755
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-25.192	22.359
Renteindbetalinger og lignende		469	0
Renteudbetalinger og lignende		-3.389	-1.764
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-28.112	20.595
Køb af materielle anlægsaktiver		-643.084	-477.714
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-643.084	-477.714
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-716	-634
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	133.512
Optagelse af langfristet gæld, deposita mv.		3.953	3.083
Kontant kapitalindsud		0	1.000.000
Betalt udbytte		-2.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.237	1.135.961
Ændring i likvider		-669.959	678.842
Likvider 1. januar		678.842	0
Likvider 31. december		8.883	678.842
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		8.883	678.842
Likvider 31. december		8.883	678.842

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	2019/20 TDKK	2021 TDKK	2019/20 TDKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	130.146	4.528	0	0
	130.146	4.528	0	0

3 Honorar til forvalter

Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S			2.719	1.471
			2.719	1.471

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	11.535	1.791
Andre finansielle indtægter	469	0	0	0
	469	0	11.535	1.791

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	77	0
Andre finansielle omkostninger	3.389	1.867	2.870	774
	3.389	1.867	2.947	774

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2019/20	2021	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	11.475	-5	0	0
	11.475	-5	0	0

7 Resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	114.614	9.035
Overført resultat	117.777	6.270	3.163	-2.765
	119.777	8.270	119.777	8.270

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under udførelse
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	204.572	266.161
Tilgang i årets løb	131.433	523.750
Overførsler i årets løb	0	26.281
Kostpris 31. december	336.005	816.192
Værdireguleringer 1. januar	4.528	0
Årets værdireguleringer	26.567	103.579
Værdireguleringer 31. december	31.095	103.579
Regnskabsmæssig værdi 31. december	367.100	919.771

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

	Koncern	
	2021 TDKK	2019/20 TDKK
Budgetperiode	10-20 år	10 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,18%	4,15%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,68%	5,65%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75 % - 4,65 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,18 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsssats	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,68	4,18	4,68
Dagsværdi	1.461.746	1.286.871	1.149.367
Ændring i dagsværdi	174.875	0	-137.504

Noter til årsregnskabet

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. januar	26.281
Overførsler i årets løb	-26.281
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>0</u>

Moderselskab

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2021 TDKK	2019/20 TDKK
Kostpris 1. januar	159.539	159.539
Tilgang i årets løb	47.915	0
Kostpris 31. december	<u>207.454</u>	<u>159.539</u>
Værdireguleringer 1. januar	9.035	0
Årets resultat	114.614	9.035
Værdireguleringer 31. december	<u>123.649</u>	<u>9.035</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>331.103</u>	<u>168.574</u>

Noter til årsregnskabet

10 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
COBO X Projekt A P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Projekt B P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Projekt C P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Munkeengen P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Projekt E P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Projekt F P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Holding ApS	København	TDKK 40	100%
Kirkebjerg Have ApS	København	TDKK 80	100%
Dommervænget 27 P/S	København	TDKK 400	100%
Komplementarselskabet Dommervænget 27 ApS	København	TDKK 40	100%

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2019/20 TDKK	2021 TDKK	2019/20 TDKK
11 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	-5	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	11.475	-5	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	12.101	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	23.571	-5	0	0
Materielle anlægsaktiver	23.571	0	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-5	0	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	5	0	0
	23.571	0	0	0
Udskudt skatteaktiv				
Opgjort skatteaktiv	0	5	0	0
Regnskabsmæssig værdi	0	5	0	0

Noter til årsregnskabet

12 Tilgodehavender hos kapitalejere

Udlån til kapitalejere (Investorselskaber) er sket i henhold til generalforsamlingsbemyndigelse. Udlånene er givet på markedsvilkår og forrentes med en markedsrente.

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene.

14 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 20.000 aktier à nominelt TDKK 25. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2021 TDKK	2020 TDKK
Kommanditaktiekapital 1. januar	500.000	500
Kapitalforhøjelse	0	499.500
Kommanditaktiekapital 31. december	500.000	500.000

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		Mодerselskab	
	2021 TDKK	2019/20 TDKK	2021 TDKK	2019/20 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	128.243	128.979	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.189	3.173	0	0
Langfristet del	131.432	132.152	0	0
Inden for 1 år	787	783	0	0
	132.219	132.935	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	7.037	3.084	0	0
Langfristet del	7.037	3.084	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	7.037	3.084	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2021	2019/20	2021	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.286.871	209.100	0	0
Kontraktsforpligtelser				
Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter hvor der pr. 31. december 2021 bestod en restforpligtelse på	1.624.487	479.763	398.000	0
Kautions- og garantiforpligtelser				
Morderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2021 udgør	0	0	132.219	134.903
Andre eventualforpligtelser				
Selskabet 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 7% 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

	Koncern	
	2021	2019/20
	TDKK	TDKK
17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-469	0
Finansielle omkostninger	3.389	1.867
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-130.146	-4.528
Skat af årets resultat	11.475	-5
	-115.751	-2.666
18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-41.571	-1.516
Ændring i leverandører m.v.	12.353	18.271
	-29.218	16.755

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig X Kommanditaktieselskab for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse 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 afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

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

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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision o.lign.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor moderselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i moderselskabets resultatopgørelse.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne COBO X Holding ApS og Kirkebjerg Have ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat består af årets aktuelle skat, og forskydning i udskudt skat, 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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 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.

Investerings ejendomme

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommens drift, såsom forsikringspræmier og abonnementer mv.

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, såsom af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

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	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Finansielle omkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$