

---

# ***Core Bolig IV*** ***Kommanditaktieselskab***

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

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 36 02 08 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den / 2022

Dirigent



# 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 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 IV 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 2. marts 2022

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Carsten Wiggers  
formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Svend Erik Kristensen

Jesper Andreasen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig IV 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 - 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 IV 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 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 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.

## 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 udar-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog med-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 2. marts 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Core Bolig IV Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr.: 36 02 08 65 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Komplementar</b>	Core Bolig IV Komplementarselskab ApS
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Wiggers, formand Pernille Backhausen Anders Nørregård Larsen Svend Erik Kristensen Jesper Andreasen
<b>Direktion</b>	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	114.997	111.975	107.113	104.157	97.185
Resultat af ordinær primær drift	215.514	166.172	109.848	175.725	119.089
Resultat af finansielle poster	-20.949	-21.866	-23.647	-24.249	-23.412
Årets resultat	187.109	136.918	81.655	144.054	91.495
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.614.096	2.468.253	2.268.051	2.218.634	2.080.541
Egenkapital	1.201.666	1.050.492	943.520	911.775	798.665
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	46.908	44.693	43.279	41.138	39.087
- investeringsaktivitet	14.110	-110.985	-5.295	-25.812	-53.764
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-4.589	-110.985	-5.295	-25.812	-58.159
- finansieringsaktivitet	-47.046	53.707	-37.320	-13.969	-18.484
Årets forskydning i likvider	13.972	-12.585	664	1.357	-33.161
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	46,0%	42,6%	41,6%	41,1%	38,4%
Forrentning af egenkapital	16,6%	13,7%	8,8%	16,8%	11,6%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,7%	2,8%	2,9%	2,9%	3,0%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,6%	1,7%	1,9%	2,0%	2,0%
Belåningsgrad ejendomme	50,3%	53,2%	55,1%	55,7%	57,3%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	120.383	105.239	94.522	91.342	80.011
Net Asset Value pr. aktie i DKK	112.446	95.795	85.316	84.327	75.307

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld samt fradrag for hensættelse af 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 Aarhus.

## Udvikling i året

### *Generelt og årets resultat*

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 115,0 mio., hvilket er DKK 1 mio. højere end budgetteret.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 69,6 mio., hvilket er lidt under det budgetterede. Der har som forventet ikke været en nævneværdig effekt af COVID-19.

Der er en positiv værdiregulering på 5,4% af koncernens ejendomme i 2021, svarende til i alt DKK 146,5 mio. (2020: DKK 97,6 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.594 mio. pr. 31. december 2021.

Der er i årets løb frasolgt 5 lejligheder som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 9,1 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 5,6 mio.

Årets resultat blev på DKK 187,1 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 17,8%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

### **Udvikling i det danske ejendomsmarked**

Befolkningsstiltvækst, 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 883. Der er hensat TDKK 621 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavenderne, ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 263.

# Ledelsesberetning

## ***Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme***

På ejendommene Lyngbyvej og Dalstrøget, sket moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger, genudlejninger og frasalg.

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

## ***Drifts- og administrationsomkostninger***

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 29,5 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 7,9 mio.

Tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne DKK 0,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 15,8 mio., hvoraf DKK 14,9 mio. forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,6% 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 0,9 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 407.

## ***Finansielle poster***

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 84,2% af lånene har fast rente indtil 2024-2028. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 3,1 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 20,9 mio. i 2021.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,4% på realkreditlånene.

## ***Udvikling i likviditeten***

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 48,2 mio. mod DKK 46,3 mio. i 2020.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2021 andrager DKK 14 mio.

## ***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%

## Ledelsesberetning

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.

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	1.201.666	120.383	1.050.492	105.239
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-44.613	-4.469	-66.523	-6.664
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-34.617	-3.467	-27.746	-2.780
Net Asset Value pr. 31. december	1.122.436	112.447	956.223	95.795

Som konsekvens af den stigende rente og den kortere løbetid til næste rentetilpasning, er den negative kursværdien på prioritetsgælden reduceret med DKK 21,9 mio. til DKK 44,6 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 21,1% i 2021 (2020: 15,8%).

# Ledelsesberetning

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 39,9 mio., svarende til DKK 4.000 pr. aktie.

## Forventninger til 2022

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

I 2022 er der planlagt et enkelt større moderniserings- eller vedligeholdelsesprojekter ud over den normale drift, som omfatter renovering af vinduer på ejendommen Peter Holms Vej.

Ejendomsselskabet forventer at frasælge ejerlejligheder i ejendommen Lyngbyvej 32 i takt med de bliver ledige. Frasalget forventes at ske til salgspriser over valuarvurderingen, idet valuarvurderingen har vurderet ejendommen som udlejningsejendom.

Ledelsen ser positivt på 2022, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 47,5 mio., svarende til 4% 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 2 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2023.

Den nuværende kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er en kvinde og fire mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, hvor måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat, da bestyrelsen i 2021 blev genvalgt på generalforsamlingen. Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenteret køn til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at nå målet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>114.997</b>	<b>111.975</b>	<b>97.164</b>	<b>94.241</b>
Driftsomkostninger		-29.526	-28.094	-26.377	-24.977
Administrationsomkostninger		-16.468	-15.324	-15.765	-14.677
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>69.003</b>	<b>68.557</b>	<b>55.022</b>	<b>54.587</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	146.511	97.615	119.062	70.802
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>215.514</b>	<b>166.172</b>	<b>174.084</b>	<b>125.389</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	26.437	26.192
Finansielle indtægter	4	27	15	4.451	3.961
Finansielle omkostninger	5	-20.976	-21.881	-17.863	-18.624
<b>Resultat før skat</b>		<b>194.565</b>	<b>144.306</b>	<b>187.109</b>	<b>136.918</b>
Skat af årets resultat	6	-7.456	-7.388	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>187.109</b>	<b>136.918</b>	<b>187.109</b>	<b>136.918</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		39.928	35.935	39.928	35.935
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	245	52.384
Overført resultat		147.181	100.983	146.936	48.599
		<b>187.109</b>	<b>136.918</b>	<b>187.109</b>	<b>136.918</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Investeringsejendomme		2.593.600	2.461.200	2.151.300	2.046.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>2.593.600</b>	<b>2.461.200</b>	<b>2.151.300</b>	<b>2.046.800</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	235.624	209.187
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>235.624</b>	<b>209.187</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.593.600</b>	<b>2.461.200</b>	<b>2.386.924</b>	<b>2.255.987</b>
Tilgodehavender fra udlejning		263	304	263	303
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.795	2.985	3.795	2.985
Andre tilgodehavender		207	1.604	205	1.539
Tilgodehavender hos kapitalejere	10	1.958	1.807	1.958	1.807
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	148	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	301	205	267	193
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.524</b>	<b>7.053</b>	<b>6.488</b>	<b>6.827</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.972</b>	<b>0</b>	<b>13.972</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.496</b>	<b>7.053</b>	<b>20.460</b>	<b>6.827</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.614.096</b>	<b>2.468.253</b>	<b>2.407.384</b>	<b>2.262.814</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Kommanditaktiekapital	12	249.550	249.550	249.550	249.550
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	141.685	141.440
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		1.958	1.807	1.958	1.807
Overført resultat		910.230	763.200	768.545	621.760
Foreslået udbytte for regnskabsåret		39.928	35.935	39.928	35.935
<b>Egenkapital</b>		<b>1.201.666</b>	<b>1.050.492</b>	<b>1.201.666</b>	<b>1.050.492</b>
Hensættelse til udskudt skat	13	50.796	44.798	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>50.796</b>	<b>44.798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.296.530	1.302.540	1.076.170	1.081.610
Kreditinstitutter		0	13.385	0	13.385
Deposita		42.461	42.333	36.283	36.239
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>1.339.091</b>	<b>1.358.358</b>	<b>1.112.553</b>	<b>1.131.334</b>

# Balance 31. december

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	14	7.261	7.207	6.403	6.358
Kreditinstitutter	14	9.505	159	7.273	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		650	517	511	452
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.337	2.338	1.196	2.234
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	74.367	67.970
Gæld til selskabsdeltagere (Investorselskaber)		59	78	59	78
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		58	0	0	0
Anden gæld		3.673	4.306	3.356	3.896
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.543</b>	<b>14.605</b>	<b>93.165</b>	<b>80.988</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.361.634</b>	<b>1.372.963</b>	<b>1.205.718</b>	<b>1.212.322</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.614.096</b>	<b>2.468.253</b>	<b>2.407.384</b>	<b>2.262.814</b>
Medarbejderforhold	1				
Honorar til forvalter	2				
Resultatdisponering	7				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	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	249.550	0	1.807	763.200	35.935	1.050.492
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-35.935	-35.935
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	151	-151	0	0
Årets resultat	0	0	0	147.181	39.928	187.109
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>249.550</b>	<b>0</b>	<b>1.958</b>	<b>910.230</b>	<b>39.928</b>	<b>1.201.666</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	249.550	141.440	1.807	621.760	35.935	1.050.492
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-35.935	-35.935
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	151	-151	0	0
Årets resultat	0	245	0	146.936	39.928	187.109
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>249.550</b>	<b>141.685</b>	<b>1.958</b>	<b>768.545</b>	<b>39.928</b>	<b>1.201.666</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat		187.109	136.918
Reguleringer	17	-118.106	-68.361
Ændring i driftskapital	18	-1.139	-1.768
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>67.864</b>	<b>66.789</b>
Renteindbetalinger og lignende		28	14
Renteudbetalinger og lignende		-19.732	-20.513
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>48.160</b>	<b>46.290</b>
Betalt selskabsskat		-1.252	-1.597
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>46.908</b>	<b>44.693</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-4.589	-110.985
Salg af materielle anlægsaktiver		18.699	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>14.110</b>	<b>-110.985</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-7.200	-7.096
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	13.544
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-4.039	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		128	3.181
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	74.024
Betalt udbytte		-35.935	-29.946
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-47.046</b>	<b>53.707</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>13.972</b>	<b>-12.585</b>
Likvider 1. januar		0	12.585
<b>Likvider 31. december</b>		<b>13.972</b>	<b>0</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		13.972	0
<b>Likvider 31. december</b>		<b>13.972</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>1 Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	407	422	407	422
Omkostningsført under administrationsomkostninger	<b>407</b>	<b>422</b>	<b>407</b>	<b>422</b>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	407	422	407	422
	<b>407</b>	<b>422</b>	<b>407</b>	<b>422</b>
<b>2 Honorar til forvalter</b>				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	14.908	14.144	14.238	13.518
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management P/S	471	0	471	0
	<b>15.379</b>	<b>14.144</b>	<b>14.709</b>	<b>13.518</b>
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	143.079	97.615	115.630	70.802
Salg af ejendomme	3.432	0	3.432	0
	<b>146.511</b>	<b>97.615</b>	<b>119.062</b>	<b>70.802</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	17	6	4.441	3.952
Andre finansielle indtægter	10	9	10	9
	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>4.451</b>	<b>3.961</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.281	1.123
Andre finansielle omkostninger	20.976	21.881	16.582	17.501
	<b>20.976</b>	<b>21.881</b>	<b>17.863</b>	<b>18.624</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	1.458	1.524	0	0
Årets udskudte skat	5.998	5.864	0	0
	<b>7.456</b>	<b>7.388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	39.928	35.935	39.928	35.935
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	245	52.384
Overført resultat	147.181	100.983	146.936	48.599
	<b>187.109</b>	<b>136.918</b>	<b>187.109</b>	<b>136.918</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>	<b>Moderselskab</b>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.906.277	1.610.617
Tilgang i årets løb	4.588	4.137
Afgang i årets løb	-9.617	-9.617
Kostpris 31. december	<u>1.901.248</u>	<u>1.605.137</u>
Værdireguleringer 1. januar	554.923	436.183
Årets værdireguleringer	143.079	115.630
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-5.650	-5.650
Værdireguleringer 31. december	<u>692.352</u>	<u>546.163</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.593.600</u></b>	<b><u>2.151.300</u></b>

### 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:

	<b>Koncern</b>	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	3,80%	3,83%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,30%	5,33%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

## Noter til årsregnskabet

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,55 % - 4,65 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,80 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,30	3,80	4,30
Dagsværdi	2.986.588	2.593.600	2.292.008
Ændring i dagsværdi	392.988	0	-301.592

## Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
<b>9 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	93.939	93.939
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	<u>93.939</u>	<u>93.939</u>
Værdireguleringer 1. januar	115.248	89.056
Årets resultat	<u>26.437</u>	<u>26.192</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>141.685</u>	<u>115.248</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>235.624</u></b>	<b><u>209.187</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS	København	TDKK 100	100%
Core IV Alle Haven ApS	København	TDKK 90	100%

### 10 Tilgodehavender hos kapitalejere

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

### 11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene.

### 12 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 9.982 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>13 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	44.798	38.934	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	5.998	5.864	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>50.796</b>	<b>44.798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materielle anlægsaktiver	51.092	45.034	0	0
Øvrige poster	-296	-236	0	0
	<b>50.796</b>	<b>44.798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.



# Noter til årsregnskabet

## 14 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
Efter 5 år	100	100	100	100
Langfristet del	100	100	100	100
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	1.215.838	1.234.438	1.005.222	1.017.001
Mellem 1 og 5 år	80.692	68.102	70.948	64.609
Langfristet del	1.296.530	1.302.540	1.076.170	1.081.610
Inden for 1 år	7.261	7.207	6.403	6.358
	<b>1.303.791</b>	<b>1.309.747</b>	<b>1.082.573</b>	<b>1.087.968</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Mellem 1 og 5 år	0	13.385	0	13.385
Langfristet del	0	13.385	0	13.385
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	9.505	159	7.273	0
	<b>9.505</b>	<b>13.544</b>	<b>7.273</b>	<b>13.385</b>
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	42.461	42.333	36.283	36.239
Langfristet del	42.461	42.333	36.283	36.239
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>42.461</b>	<b>42.333</b>	<b>36.283</b>	<b>36.239</b>

# Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2021	2020	2021	2020
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## 15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	2.593.600	2.461.200	2.151.300	2.046.800
---	-----------	-----------	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2021 udgør DKK 221 mio.

Datterselskaberne Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS hæfter subsidært og begrænset for skat af den ultimative moderselskabs sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har indgået en kontrakt med Core Property Management 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% til Core Property Management (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for følgende selskab

Navn	Hjemsted
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1	København

## 17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2021 TDKK	2020 TDKK
Finansielle indtægter	-27	-15
Finansielle omkostninger	20.976	21.881
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-146.511	-97.615
Skat af årets resultat	7.456	7.388
	<b>-118.106</b>	<b>-68.361</b>

## 18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	381	-4.112
Ændring i leverandører m.v.	-1.520	2.344
	<b>-1.139</b>	<b>-1.768</b>

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV 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 IV 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.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostnin-

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger, 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 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”.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven 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.

Datterselskaberne er sambeskattet med moderselskabet Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

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 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.

### Investeringsjendomme

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

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

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

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.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

### ***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.

### **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 forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

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

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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.



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

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle 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	$\frac{\text{Netto finansielle omkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Prioritetsgæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$