
Core Bolig IV *Investoraktieselskab Nr. 1*

C/O Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4., 1609
København V

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 30 53 69 08

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 23/4 2024

Peder Sehested Lund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Koncernoversigt | 6 |
| Hoved- og nøgletal | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 14 |
| Balance 31. december | 15 |
| Egenkapitalopgørelse | 18 |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december | 20 |
| Noter til årsregnskabet | 21 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2024

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
direktør

John Bødker
direktør

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Pernille Backhausen

Svend Erik Kristensen

Jesper Andreasen

Anders Lillevang Nørregård Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisors 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.

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 28. februar 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 C/O Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33188440 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 30 53 69 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Carsten Wiggers, formand Pernille Backhausen Svend Erik Kristensen Jesper Andreasen Anders Lillevang Nørregård Larsen |
| Direktion | Niels Lorentz Nielsen John Bødker |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Koncernoversigt

| <u>Selskab</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> |
|---|---------------------------|------------------|
| Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 | København, Danmark | |
| Core Bolig IV Kommandiaktieselskab | København, Danmark | 51,96% |
| Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS | København, Danmark | 100% |
| Core IV Alle Haven ApS | København, Danmark | 100% |

Hoved- og nøgletal

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

| | Koncern | | | | |
|--|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| Nettoomsætning | 120.094 | 116.551 | 114.997 | 111.975 | 107.112 |
| Resultat af primær drift | 67.930 | -22.465 | 215.386 | 166.059 | 109.724 |
| Resultat af finansielle poster | -26.363 | -21.342 | -20.966 | -21.876 | -23.670 |
| Årets resultat | 36.843 | -36.626 | 168.793 | 124.257 | 74.091 |
| Balance | | | | | |
| Balancesum | 2.492.018 | 2.500.891 | 2.610.525 | 2.465.325 | 2.266.816 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 1.896 | 3.455 | 4.589 | 110.986 | 5.295 |
| Egenkapital | 1.059.850 | 1.065.056 | 1.135.430 | 997.422 | 900.022 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| - driftsaktivitet | 48.343 | 36.059 | 41.860 | 41.732 | 40.933 |
| - investeringsaktivitet | 13.315 | 31.427 | 14.110 | -110.986 | -5.295 |
| - finansieringsaktivitet | -49.847 | -59.088 | -41.895 | 56.789 | -35.253 |
| Årets forskydning i likvider | 11.811 | 8.398 | 14.075 | -12.465 | 385 |
| Nøgletal | | | | | |
| Soliditetsgrad | 42,5% | 42,6% | 43,5% | 40,5% | 39,7% |
| Egenkapitalforrentning | 3,5% | -3,3% | 15,8% | 13,1% | 8,4% |
| Bruttoresultat/investering sejendomme | 3,0% | 2,7% | 2,7% | 2,8% | 2,9% |
| Gennemsnitlig finansieringsrente | 2,1% | 1,6% | 1,6% | 1,7% | 1,9% |
| Belåningsgrad ejendomme | 52,1% | 52,1% | 50,3% | 53,2% | 55,1% |
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK | 101.623 | 101.287 | 107.523 | 94.935 | 86.077 |
| Net asset value pr. aktie i DKK | 101.153 | 103.637 | 101.138 | 87.274 | 78.614 |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 36.843, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.059.850.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 120,1 mio., hvilket er DKK 0,6 mio. højere end budgetteret og DKK 4,6 mio. højere end 2022.

Resultat af ordinær primær drift blev på DKK 73,1 mio., hvilket er DKK 3,1 mio. over det budgetterede og anses for tilfredsstillende.

Der er en negativ værdiregulering på 0,3% af koncernens ejendomme i 2023, svarende til i alt DKK -8,1 mio. (2022: DKK -93,4 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.445,5 mio. pr. 31. december 2023.

Der er i årets løb frasolgt 2 ejerlejligheder og 2 rækkehuse, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 5,8 mio. i forhold til anskaffelsesprisen; herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 2,9 mio. Dette giver en nettoavance på DKK 2,9 mio.

Skatten af årets resultatet vedrører dels moderselskabets egen andel af resultatet samt datterselskaberne Core Bolig IV Allé Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS. Skatten af minoritetsinteressers andel af årets resultat fragår ikke i koncernens resultat.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat DKK 36,8 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 3,7%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Det høje renteniveau resulterede i en negative dagsværdiregulering af investeringsejendomme i Danmark. Det skyldes især det højere alternative afkast på obligationer har reduceret investorenes efterspørgsel efter ejendomsinvesteringer.

Hertil kommer at usikkerheden om den fremtidige økonomiske udvikling, herunder udvikling i inflation og rente, resulterede i et illikvidt ejendomsmarked med meget lav omsætning.

Den underliggende strukturelle trend med befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver imidlertid fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer især i Storkøbenhavn, hvilket fortsat understøtter lejepriserne og efterspørgslen efter lejeboliger, men de stigende lejeniveauer i 2023 har ikke været nok til at neutralisere effekterne af de højere finansieringsrenter.

Dette har i 2023 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne fortsat har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå et højere startafkast. Det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed at skønne de nye markedspriseniveauer.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2023 brutto på TDKK 1.271. Der er hensat TDKK 785 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb.

Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 486.

Ledelsesberetning

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På rækkehusene Axel Heides Vej 1-79 er det tidligere konstateret, at der trænger vand ind i murværket ved murkronerne. Udbedringen af denne konstruktionsfejl er fortsat i 2023. Der er afholdt yderligere DKK 1,1 mio. i 2023, og der forventes afholdt et tilsvarende beløb i 2024.

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 30,7 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 8,9 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 0,4 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 16,3 mio., hvoraf DKK 14,9 mio. er forvalterhonorar og DKK 0,3 mio. er performance fee 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. Performance fee beregnes som 5% af avancen ved salg af ejendomme.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,4 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 436.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 87% af lånene har fast rente indtil 2025-2034. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 2,7 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 26,4 mio. i 2023.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 52,7 mio. mod DKK 43,4 mio. i 2022.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2023 andrager DKK 33,8 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Savills.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 8.

Egenkapital og Net Asset Value

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

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangsfee) på 5% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property Management P/S. Dette sker uanset, at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet.

Ledelsesberetning

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

| | 2023 i alt | 2023 Pr. aktie | 2022 i alt | 2022 Pr. aktie |
|---|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | TDKK | DKK | TDKK | DKK |
| Egenkapital pr. 31. december | 523.361 | 101.623 | 521.619 | 101.285 |
| Dagsværdiregulering af prioritetsgæld | 11.859 | 2.303 | 30.013 | 5.828 |
| Hensættelse af performance fee af værdireguleringer | -14.968 | -2.906 | -14.485 | -2.813 |
| Skatteeffekt | 686 | 133 | -3.415 | 683 |
| Net Asset Value pr. 31. december | 520.938 | 101.153 | 533.732 | 103.637 |

Som følge af lånetidsforkortelse og den faldende rente i slutningen af året er andelen af den positive kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 30,0 mio. faldet til DKK 11,9 mio. Den positive 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 0,4% i 2023 (2022: 5,2%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 14,9 mio., svarende til DKK 2.900 pr. aktie.

Forventninger til 2024

Fokus i 2024 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ejendomsselskabet fortsætter frasalgs ejerlejligheder/rækkehuse i ejendommene Lyngbyvej 32 og Axel Heides Vej. Herudover påbegyndes frasalgs ejerlejligheder/rækkehuse i ejendommene Bellarækkerne, Rungstedvej og Rævehøjparken. Ejerlejlighederne/rækkehusene bliver sat til salg i takt med at de bliver ledige. Salget budgetteres til at give en gevinst på knap 10 mio. DKK, idet ejerlejlighederne/rækkehusene forventes solgt til over valuarvurderingerne, idet valuaren har vurderet ejendommen som udlejningsejendomme.

Uanset at der er foretaget en delvis renteafdækning, forventes finansieringsomkostningerne i 2023 at stige fra DKK 26,2 mio. til DKK 35 mio. som følge af rentestigningerne. Stigningen kan blandt andet tilskrives, at F10-lån for 270 mio. DKK er refinansieret pr. 1. januar 2024, hvor renten ekskl. bidrag er steget 1,2% til 4,0%. Dette betyder, at ledelsen forventer, at resultatet før dagsværdireguleringer, gevinst ved frasalgs og skat falder med ca. DKK 10 mio. til ca. DKK 37,0 mio.

Faldet i inflationen har resulteret i faldende renter, idet det finansielle marked forventer, at ECB påbegynder en sænkning af styrenterne i 2024. Dette forventes at bidrage til en normalisering af ejendomsmarkedet med øget transaktionsvolumen. I takt med at lejen stiger yderligere og rentefaldet bider sig fast forventes derfor positive reguleringer af ejendomsværdierne i 2024.

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property Management) af Ejendomsselskabet har fokus på at bidrage til en bæredygtig fremtid med særlig vægt på at reducere CO₂ udledningen og ressourceforbruget i øvrigt.

Forvalteren arbejder ud fra en overordnet ESG-agenda, som er udstukket af UN PRI, som forvalteren (Core Property Management) har tilsluttet sig, desuden har forvalteren udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som Ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

Ledelsesberetning

- **UN PRI** (se www.unpri.org signatories). UN PRI er en frivillig UN sponsoreret organisation, som vil fremme ESG agendaen inden for 9 prioriterede områder. Se førnævnte webside for yderligere information.
- **De 4 FN's verdensmål**, som er udvalgt er: (3) sundhed og trivsel, (11) bæredygtige byer og lokalsamfund, (12) ansvarligt forbrug og produktion samt (12) klimaindsats.

ESG og en bæredygtig fremtid

Konkret udmøntes ESG agendaen i forvaltningen af Ejendomsselskabet som vist i nedenstående beskrivelse af vores tiltag på de tre hovedområder af E, S og G. Ejendomsselskabets bestyrelse bidrager til og overvåger forvalterens arbejde med bæredygtighed.

(I) Miljø og klima (E)

Ejendomsselskabets overordnede mål er at tilbyde boliger, der har så lille et ressourceforbrug som muligt; det gælder både ved eventuelt nybyggeri og i den løbende drift af eksisterende bygninger. Der tilskyndes til ressourcebevidsthed og -besparelser hos lejerne, bl.a. gennem nem adgang til affaldssortering og økonomisk incitament til at begrænse vand- og varmekonsum.

Forvaltningen af ejendomsselskaberne sker ud fra følgende generelle politikker:

- At bestående ejendomme søges opklassificeret til minimum energiklasse C
- At understøtte hensigtsmæssigt forbruger-/beboeradfærd bl.a. ved måling af individuelt forbrug og afregning heraf
- At omstille varmekilder fra olie- og gasforsyning til miljøvenlige energikilder
- At benytte grøn finansiering, hvis det tilbydes med relevante produkter/låntyper
- At udnytte eksisterende bygninger i videst muligt omfang og dermed undgå nedrivninger ved udviklingsopgaver – dog under hensyntagen til økonomi

Ejendomsselskabets energimærke fordelt på de enkelte energiklasser og opgjort efter kvm er vist nedenfor:

| | Enhed | 2023 | 2022 | Mål |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Energimærke på ejendomme | | | | |
| Energimærket ejendomsareal* | % | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Energimærke A | % | 43,3 | 44,2 | 43,3 |
| Energimærke B | % | 20,5 | 17,3 | 20,5 |
| Energimærke C | % | 25,2 | 28,3 | 36,2 |
| Energimærke D | % | 11,0 | 11,0 | 0,0 |

* Fordelingen af energimærker er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne.

Aktuelt har kun 11% af ejendomsmassen et energimærke, som er lavere end C.

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel. Der er én enkeltejendom med gasopvarmning, Lavendelhaven 16-86 i Virum. Alle øvrige ejendomme er opvarmet med fjernvarme. Der er indgået aftale med forsyningsselskabet om tilslutning til fjernvarme for denne ejendom, så snart fjernvarmen er udrullet, og ejendommen kan tilsluttes. Det var forventet, at det ville ske i 2023, men er udskudt til 2024 eller 2025. Dermed vil selskabets målsætning om nedlægning af olie- og gasbaseret opvarmning være opnået.

| | Enhed | 2023 | 2022 | Mål |
|-------------------------|-------|------|------|-------|
| Opvarmningsform* | | | | |
| Fjernvarme | % | 86,9 | 86,9 | 100,0 |
| Naturgas | % | 13,1 | 13,1 | 0,0 |

* Fordelingen på opvarmningsform er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Hvis der anvendes flere opvarmningsformer, er det alene hovedopvarmningsformen, som er anvendt.

Ledelsesberetning

Lejerne betaler særskilt for varmen og har derfor allerede incitament til at spare herpå. Senest fra 2027, eller når der installeres nye målere, skal der på månedsbasis rapporteres varmeforbrug til lejerne, hvilket forventes at give lejerne et øget fokus på varmeforbruget.

Ud over ovenstående måling af forbruget, tilstræber vi at reducere varmeforbruget ved tiltag som:

- Isolering
- Nye energirigtige vinduer
- Optimering af varmeanlægget med nye pumper og styring

(II) Sociale forhold (S)

Det er ejendomsselskabets mål at tilbyde boliger, hvor lejerne kan bo trygt – og længe – i et boligmiljø med plads til forskellighed. Det vil sige:

- At opføre og udleje nye boliger til lejere med forskellig civilstand og alder – som lejerne har råd til at bo i
- At udforme og indrette boligområder, der fremmer tryghed og skaber rammer for fællesskab hos lejerne, så lejerne bliver boende i en lang årrække

| | Enhed | 2023 | 2022 | Mål |
|-----------------------|-------|------|------|-----|
| Sociale data | | | | |
| Lejeromsætning årligt | % | 17,5 | 17,5 | <15 |

* *Lejeomsætning årlig beregnes som antal nye lejemål i forhold til de samlede antal lejemål.*

Som en proxymål for lejertilfredshed er i der ovenstående tabel opgjort den årlige lejeromsætning i %. Målet er en så lav lejeromsætning som mulig, dog under hensyntagen til, at lejens niveau også skal kunne skabe et rimeligt afkast til investorerne. Lav lejeromsætning reducerer også udgifterne til lejeriskiftenovering og også ressourceforbruget hertil.

(III) God ledelse (G - governance)

Forvaltning af ejendomsselskabet sker i overensstemmelse med udbudsmaterialet for selskabet (Offering Memorandum samt evt. senere vedtagne ændringer i ejendomsselskabets forvaltningsstrategi).

Dermed er der faste rammer for forvaltningen hvad angår investeringsfokus på ejendomstype og -placering, løbende drift, finansieringsstrategi og sikring af investorernes tarv.

Forvaltningen sker endvidere i overensstemmelse med FAIF lovens bestemmelser om risikostyring og rapportering. Der er ligeledes jf. FAIF lovgivningen tilknyttet ejendomsselskabet en depositar, som tilsikrer at ejendomsselskabet ejer de i årsregnskabet oplyste ejendomme og overvåger det daglige cash flow.

Ejendomsselskabets bestyrelse skal yderligere tilse, at forvaltningen hos Core Property Management sker i henhold til investorernes tarv og i overensstemmelse med udbudsmateriale og senere vedtagne ændringer hertil.

Ejendomsselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen.

Den nuværende køns sammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 1 kvinde og 4 mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, hvor måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat. Bestyrelsen har oprindeligt sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der var 2 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2023. Målet er ikke nået, uanset bestyrelsen i indkaldelsen til seneste ordinær generalforsamling har opfordret kapitalejere til at opstille egnede kandidater til bestyrelsen.

Ledelsesberetning

Bestyrelsen har derfor sat et nyt mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der var 2 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2026.

Bestyrelsen vil på kommende generalforsamlinger så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen for at opretholde målsætningen.

| | 2023 |
|---|------|
| Øverste ledelsesorgan (bestyrelse) | |
| Samlede antale medlemmer | 5 |
| Underrepræsenterede køn | 20% |
| Måltal | 40% |
| Årstal for opfyldelse | 2026 |
| Øvrige ledelsesniveauer (direktion)* | |
| Samlede antale medlemmer | 2 |
| Underrepræsenterede køn | 0% |

**Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal, da såvel selskabet og dets forvalter i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.*

Som et mål for bestyrelsens tilstedeværelse og beslutningsdygtighed er i tabellen vist den årlige mødedeltagelse.

| | Enhed | 2023 | 2022 | Mål |
|--|-------|------|------|-----|
| Ledelsesdata i øvrigt | | | | |
| Deltagelse i bestyrelsesmøder | % | 100 | 96 | >90 |
| Whistleblower-indberetninger til forvalter | Antal | 0 | 0 | |

Hertil kommer at forvalter af ejendomsselskabet har politikker for identifikation og håndtering af interessekonflikter, IR politik og whistleblowerordning. Antallet af whistleblower-indberetninger til forvalteren med relation til ejendomsselskabet eller til forvalteren selv er vist i tabellen ovenfor.

Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Nettoomsætning | | 120.094 | 116.551 | 0 | 0 |
| Driftsomkostninger | | -30.727 | -33.160 | 0 | 0 |
| Bruttofortjeneste | | 89.367 | 83.391 | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | 1,2 | -16.252 | -17.683 | -126 | -121 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 73.115 | 65.708 | -126 | -121 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | 3 | -5.185 | -88.173 | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 67.930 | -22.465 | -126 | -121 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 0 | 0 | 21.600 | -20.165 |
| Finansielle indtægter | 4 | 594 | 64 | 2 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -26.957 | -21.406 | -132 | -168 |
| Resultat før skat | | 41.567 | -43.807 | 21.344 | -20.454 |
| Skat af årets resultat | 6 | -4.724 | 7.181 | -4.667 | 2.752 |
| Årets resultat | 7 | 36.843 | -36.626 | 16.677 | -17.702 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|--|----------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Investeringsejendomme | | 2.455.500 | 2.474.000 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 8 | 2.455.500 | 2.474.000 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 9 | 0 | 0 | 580.210 | 579.210 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 0 | 0 | 580.210 | 579.210 |
| Anlægsaktiver | | 2.455.500 | 2.474.000 | 580.210 | 579.210 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 486 | 405 | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 53 | 488 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | | 1.082 | 2.481 | 0 | 0 |
| Selskabsskat | | 0 | 439 | 0 | 439 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 0 | 1.509 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 10 | 493 | 485 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender | | 2.114 | 4.298 | 1.509 | 439 |
| Likvide beholdninger | | 34.404 | 22.593 | 590 | 26 |
| Omsætningsaktiver | | 36.518 | 26.891 | 2.099 | 465 |
| Aktiver | | 2.492.018 | 2.500.891 | 582.309 | 579.675 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Selskabskapital | 11 | 128.750 | 128.750 | 128.750 | 128.750 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 0 | 0 | 320.063 | 319.063 |
| Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | | 1.083 | 2.481 | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 378.593 | 375.453 | 59.613 | 58.871 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 14.935 | 14.935 | 14.935 | 14.935 |
| Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet | | 523.361 | 521.619 | 523.361 | 521.619 |
| Minoritetsinteresser | | 536.489 | 543.437 | 0 | 0 |
| Egenkapital | | 1.059.850 | 1.065.056 | 523.361 | 521.619 |
| Hensættelse til udskudt skat | 12 | 96.596 | 98.874 | 53.604 | 53.821 |
| Hensatte forpligtelser | | 96.596 | 98.874 | 53.604 | 53.821 |
| Ansvarlig lånekapital | | 100 | 100 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.274.901 | 1.281.425 | 0 | 0 |
| Deposita | | 44.965 | 43.248 | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 13 | 1.319.966 | 1.324.773 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 13 | 4.257 | 6.990 | 0 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 1.366 | 0 | 0 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 560 | 529 | 0 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.897 | 800 | 0 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 0 | 3.149 | 4.235 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 476 | 61 | 0 | 0 |
| Selskabsskat | | 2.182 | 0 | 2.182 | 0 |
| Anden gæld | | 4.868 | 3.808 | 13 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 15.606 | 12.188 | 5.344 | 4.235 |
| Gældsforpligtelser | | 1.335.572 | 1.336.961 | 5.344 | 4.235 |
| Passiver | | 2.492.018 | 2.500.891 | 582.309 | 579.675 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | Koncern | | Morderselskab | |
|---|------|---------|------|---------------|------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 16 | | | | |
| Nærtstående parter | 17 | | | | |
| Begivenheder efter balancedagen | 18 | | | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 19 | | | | |

Egenkapitalopgørelse

Koncern

| | Selskabs- kapital | Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | Egenkapital ekskl. minoritets- interesser | Minoritets- interesser | I alt |
|---|----------------------|---|----------------------|--|--|---------------------------|------------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 128.750 | 2.481 | 375.453 | 14.935 | 521.619 | 543.437 | 1.065.056 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -14.935 | -14.935 | -19.328 | -34.263 |
| Køb af egne kapitalandele | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -7.786 | -7.786 |
| Udlån og sikkerhedsstillelse ved salg af selskabets kapitalandele | 0 | -1.398 | 1.398 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.742 | 14.935 | 16.677 | 20.166 | 36.843 |
| Egenkapital 31. december | 128.750 | 1.083 | 378.593 | 14.935 | 523.361 | 536.489 | 1.059.850 |

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|---------------------------------|----------------------|---|----------------------|--|----------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 128.750 | 319.063 | 58.871 | 14.935 | 521.619 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -14.935 | -14.935 |
| Årets resultat | 0 | 1.000 | 742 | 14.935 | 16.677 |
| Egenkapital 31. december | 128.750 | 320.063 | 59.613 | 14.935 | 523.361 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | |
|--|------|----------------|----------------|
| | | 2023 | 2022 |
| | | TDKK | TDKK |
| Årets resultat | | 36.843 | -36.626 |
| Regulering | 14 | 36.272 | 102.334 |
| Ændring i driftskapital | 15 | 4.348 | -2.178 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 77.463 | 63.530 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 594 | 65 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -25.333 | -20.162 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 52.724 | 43.433 |
| Betalt selskabsskat | | -4.381 | -7.374 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 48.343 | 36.059 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | 13.315 | -3.455 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | | 0 | 34.882 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | 13.315 | 31.427 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | | -10.881 | -16.622 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | 1.366 | -9.505 |
| Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt | | 1.717 | 0 |
| Optagelse af langfristet gæld i øvrigt | | 0 | 787 |
| Køb af egne kapitalandele | | -7.786 | 0 |
| Betalt udbytte | | -34.263 | -33.748 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -49.847 | -59.088 |
| Ændring i likvider | | 11.811 | 8.398 |
| Likvider 1. januar | | 22.593 | 14.195 |
| Likvider 31. december | | 34.404 | 22.593 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 34.404 | 22.593 |
| Likvider 31. december | | 34.404 | 22.593 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|---------------|---------------|--------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 1. Særlige poster | | | | |
| Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S | 14.938 | 15.826 | 0 | 0 |
| Forvalterhonorar, performance - Core Property Management P/S | 311 | 885 | 0 | 0 |
| | 15.249 | 16.711 | 0 | 0 |

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------------|------------|--------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 2. Medarbejderforhold | | | | |
| Lønninger | 436 | 419 | 0 | 0 |
| | 436 | 419 | 0 | 0 |
| Lønninger er omkostningsført under følgende poster: | | | | |
| Administrationsomkostninger | 436 | 419 | 0 | 0 |
| | 436 | 419 | 0 | 0 |
| Heraf udgør vederlag til bestyrelse: | | | | |
| Bestyrelse | 436 | 419 | 0 | 0 |
| | 436 | 419 | 0 | 0 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|---------------|----------------|--------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 3. Værdiregulering af investeringsaktiver | | | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | -8.052 | -93.415 | 0 | 0 |
| Tilbageført værdiregulering i forbindelse med salg | -2.908 | 0 | 0 | 0 |
| Avance ved salg af ejendomme | 5.775 | 5.242 | 0 | 0 |
| | -5.185 | -88.173 | 0 | 0 |

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---------------------------------|------------|-----------|--------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 4. Finansielle indtægter | | | | |
| Andre finansielle indtægter | 594 | 64 | 2 | 0 |
| | 594 | 64 | 2 | 0 |

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|---------------|---------------|--------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 5. Finansielle omkostninger | | | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 125 | 113 |
| Andre finansielle omkostninger | 26.957 | 21.406 | 7 | 55 |
| | 26.957 | 21.406 | 132 | 168 |

| | Koncern | | Moderselskab | |
|----------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 6. Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 6.998 | 6.931 | 4.880 | 5.621 |
| Årets udskudte skat | -2.274 | -14.112 | -213 | -8.373 |
| | 4.724 | -7.181 | 4.667 | -2.752 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 7. Resultatdisponering | | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 14.935 | 14.935 | 14.935 | 14.935 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0 | 0 | 1.000 | -40.765 |
| Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat | 20.166 | -18.922 | 0 | 0 |
| Overført resultat | 1.742 | -32.639 | 742 | 8.128 |
| | 36.843 | -36.626 | 16.677 | -17.702 |

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

| | Investerings- |
|---|-------------------------|
| | ejendomme |
| | TDKK |
| Kostpris 1. januar | 1.886.857 |
| Tilgang i årets løb | 1.896 |
| Afgang i årets løb | -9.436 |
| Kostpris 31. december | <u>1.879.317</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 587.144 |
| Årets værdireguleringer | -8.053 |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | -2.908 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>576.183</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>2.455.500</u> |

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.

Noter til årsregnskabet

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 | |
|--|----------------|------------|
| | 2023 | 2022 |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 2.455.500 | 2.474.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | -8.052 | -93.415 |
| | | |
| Budgetperiode | 10-20 år | 10-20 år |
| Forrentningskrav (vægtet gennemsnit) | 4,28% | 3,95% |
| Inflation | 2,00% | 2,00% |
| Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit) | 6,28% | 5,95% |
| Andel af OMK-lejemål der konverteres til §19 stk. 2 lejemål p.a. | 0% til 10% | 0% til 10% |

| | Moderselskab | |
|--|---------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK |
| 9. Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 260.147 | 260.147 |
| Kostpris 31. december | 260.147 | 260.147 |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar | 319.063 | 359.828 |
| Årets resultat | 21.600 | -20.165 |
| Modtagne udbytter | -20.600 | -20.600 |
| Værdireguleringer 31. december | 320.063 | 319.063 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 580.210 | 579.210 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabs- kapital | Stemme- og ejerandel |
|--------------------------------------|-----------|----------------------|-------------------------|
| Core Bolig IV Kommanditaktieselskab | København | TDKK 249.550 | 51,96% |
| Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS | København | TDKK 100 | 51,96% |
| Core IV Alle Haven ApS | København | TDKK 90 | 51,96% |

Noter til årsregnskabet

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer mv.

11. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 5.150 anparter à nominelt TDKK 25.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 12. Hensættelse til udskudt skat | | | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar | 98.874 | 112.986 | 53.821 | 62.190 |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | -2.278 | -14.112 | -217 | -8.369 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | 96.596 | 98.874 | 53.604 | 53.821 |

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|---------|------|--------------|------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 13. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| Ansvarlig lånekapital | | | | |
|-----------------------|------------|------------|----------|----------|
| Efter 5 år | 100 | 100 | 0 | 0 |
| Langfristet del | 100 | 100 | 0 | 0 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 100 | 100 | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|------------------|------------------|--------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 13. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | | | |
| Efter 5 år | 1.188.139 | 1.165.677 | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 86.762 | 115.748 | 0 | 0 |
| Langfristet del | 1.274.901 | 1.281.425 | 0 | 0 |
| Inden for 1 år | 4.257 | 6.990 | 0 | 0 |
| | 1.279.158 | 1.288.415 | 0 | 0 |
| Deposita | | | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 44.965 | 43.248 | 0 | 0 |
| Langfristet del | 44.965 | 43.248 | 0 | 0 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 44.965 | 43.248 | 0 | 0 |

| | Koncern | |
|--|---------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK |
| 14. Pengestrømsopgørelse - reguleringer | | |
| Finansielle indtægter | -594 | -64 |
| Finansielle omkostninger | 26.957 | 21.406 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 5.185 | 88.173 |
| Skat af årets resultat | 4.724 | -7.181 |
| | 36.272 | 102.334 |

| | Koncern | |
|---|--------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| | TDKK | TDKK |
| 15. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | 1.745 | -1.129 |
| Ændring i leverandører mv. | 2.603 | -1.049 |
| | 4.348 | -2.178 |

Noter til årsregnskabet

| Koncern | | Moderselskab | |
|---------|------|--------------|------|
| 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |

16. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | | | |
|--|-----------|-----------|---|---|
| Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 2.455.500 | 2.474.000 | 0 | 0 |
|--|-----------|-----------|---|---|

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 2.181.781. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.

Koncernen har indgået en kontrakt med Core Property Management om administration af koncernens 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.

17. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

| | |
|--|-----------|
| Navn | Hjemsted |
| Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1 | København |

18. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

19. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 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 Investoraktieselskab Nr. 1 samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. 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 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.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

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 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

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills Denmark 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 2023 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 ejendommens 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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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 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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på 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 nominel 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

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme 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".

Noter til årsregnskabet

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

| | |
|--------------------------------------|--|
| Soliditetsgrad | $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$ |
| Egenkapitalforrentning | $\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$ |
| Bruttoresultat/investeringsejendomme | $\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100 / \text{Dagsværdi af investeringsejendomme}$ |
| Gennemsnitlig finansieringsrente | $\text{Netto finansielle omkostninger} \times 100 / \text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}$ |
| Belåningsgrad ejendomme | $\text{Prioritetsgæld} \times 100 / \text{Dagsværdi af investeringsejendomme}$ |