
Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 39 25 62 90

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 10/4 2024

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	18
Noter til årsregnskabet	19

Ledelsespåtegning

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

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 5. marts 2024

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Morten Schou
formand

Peter Reedtz

Jan Gert Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

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 IX Kommanditaktieselskab 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 5. marts 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 IX Kommanditaktieselskab C/O Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 39 25 62 90 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Morten Schou, formand Peter Reedtz Jan Gert Thomsen
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revisor	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				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	138.241	120.702	126.738	113.734	84.573
Resultat af primær drift	-19.601	-111.220	220.603	165.951	99.960
Resultat af finansielle poster	-37.127	-20.128	-19.750	-18.302	-14.502
Årets resultat	-52.552	-120.797	194.872	145.661	83.721
Balance					
Balancesum	2.743.598	2.825.265	2.892.763	2.620.047	1.953.110
Investeringer i materielle anlægsaktiver	20.250	187.002	128.697	412.259	7.766
Egenkapital	970.441	1.058.624	1.226.080	1.065.142	949.173
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	53.024	33.234	70.859	65.661	29.381
- investeringsaktivitet	-20.250	-109.187	-128.696	-744.331	-79.281
- finansieringsaktivitet	-27.138	77.008	61.273	472.681	171.691
Årets forskydning i likvider	5.636	1.055	3.436	-205.989	121.791
Antal medarbejdere	1	1	1	2	2
Nøgletal					
Soliditetsgrad	35,4%	37,5%	42,4%	40,7%	48,6%
Egenkapitalforrentning	-5,2%	-10,6%	17,0%	14,5%	9,2%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,8%	2,3%	2,8%	3,9%	3,2%
Gennemsnitlig finansieringsrente	2,2%	1,3%	1,3%	1,5%	1,7%
Belåningsgrad af ejendomme	61,0%	58,7%	51,4%	55,1%	54,5%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	57.196	62.393	72.263	62.777	55.942
Net Asset Value pr. aktie i DKK	61.435	70.983	69.059	57.528	52.436

For beregning af nøgletal henvises der til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på TDKK 52.552, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 970.441.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 138,2 mio., hvilket er DKK 0,9 mio. lavere end budgetteret. Den negative afvigelse skyldes, længere indfasningsperiode på færdiggjort byggeprojekt.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 41,6 mio.

Der er en negativ værdiregulering på 3,4% af koncernens ejendomme i 2023, svarende til i alt DKK -98,3 mio. (2022: DKK -178,7 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.730 mio. pr. 31. december 2023.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat negativt med DKK 52,6 mio., hvilket svarer til en negativ forrentning af egenkapitalen med 4,9%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men som følge af den negative værdiregulering af koncernens ejendomme er resultatet forventeligt.

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 investorernes 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.

Det 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 2.022. Der er hensat TDKK 1.160 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 861.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Ejendomme på Sallingvej har fået konverteret erhvervslokaler til to nye lejemål.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer og investeret i energioptimering i flere af ejendommene, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder. Desuden er der i forbindelse med lejerskifte foretaget § 19, stk. 2. moderniseringer af ledige lejemål, hvor muligt.

Ledelsesberetning

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 47,0 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 11,9 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgjorde DKK 0,7 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 12,5 mio., hvoraf DKK 11,2 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,3 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 303.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 84,2% af lånene har fast rente indtil 2026-2029. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 4,6 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 37,1 mio. i 2023.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 2,32% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 41,6 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2023 andrager DKK 8,3 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Cushman & Wakefield – RED.

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	2023	2022	2022
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	970.946	57.226	1.058.623	62.393
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld prioritetsgæld	73.785	4.349	152.528	8.990
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-1.863	-110	-6.778	-399
Net Asset Value pr. 31. december	1.042.868	61.465	1.204.373	70.983

Som følge af lånetidsforkortelse og den faldende rente i slutningen af året er den positive kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 152,5 mio. faldet til DKK 73,8 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 -9,2% i 2023 (2022: 5,0%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 42,4 mio. (2022: DKK 35,6 mio.), svarende til DKK 2.500 pr. aktie (2022: DKK 2.100 pr. aktie).

Forventninger til 2024

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

Erhvervslejlighederne i Alle Huset II er solgt med overtagelse i januar 2024 til de bogførte værdier.

Ledelsen forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 47 mio. DKK, svarende til 4,9% af egenkapitalen.

Faldet i inflationen har resulteret i faldende renter, idet de finansielle markeder 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.

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 udstykket 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.unipri.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	99,7	100,0
Energimærke A	%	21,7	21,7	21,7
Energimærke B	%	3,7	3,7	3,7
Energimærke C	%	56,5	56,5	74,6
Energimærke D	%	16,7	16,7	0,0
Energimærke E	%	1,1	1,1	0,0

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

Aktuelt har 17,8% af ejendomsmassen et energimærke, som er lavere end C.

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel. Der er knap en 1/4-del af ejendommene som forsat er opvarmet med naturgas. Hovedårsagen til at disse ejendomme endnu ikke er tilsluttet fjernvarme er, at det endnu ikke er udrullet i disse områder. Der er flere steder tilkendegivet ønske om tilslutning til fjernvarme, overfor forsyningselskabet.

	Enhed	2023	2022	Mål
Opvarmningsform*				
Fjernvarme	%	77,1	77,1	100,0
Naturgas	%	22,9	22,9	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, 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	%	13,2	15,4	<15

* Lejeromsætning årlig beregnes som antal nye lejermål i forhold til de samlede antal lejermål.

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 lejerskifterenovering 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. Bestyrelsen havde i 2020 sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2023. Målsætningen er desværre ikke nået, idet der ikke er nogen kapitalejere, som har indstillet kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen. Der er derfor fastsat et nyt mål om at have en medlem 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 nå målet.

Ledelsesberetning

	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)	
Samlede antale medlemmer	3
Underrepræsenterede køn	0%
Måltal	33%
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	100	>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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		138.241	120.700	0	0
Driftsomkostninger	1	-47.032	-41.379	0	0
Bruttofortjeneste		91.209	79.321	0	0
Administrationsomkostninger	1,2	-12.499	-11.805	-12.129	-11.460
Resultat af ordinær primær drift		78.710	67.516	-12.129	-11.460
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-98.311	-178.736	0	0
Resultat før finansielle poster		-19.601	-111.220	-12.129	-11.460
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-65.467	-128.492
Finansielle indtægter	4	63	723	26.758	19.795
Finansielle omkostninger	5	-37.190	-20.851	-1.714	-640
Resultat før skat		-56.728	-131.348	-52.552	-120.797
Skat af årets resultat	6	4.176	10.551	0	0
Årets resultat	7	-52.552	-120.797	-52.552	-120.797

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		2.729.500	2.808.100	0	0
Investeringsejendomme under opførsel		1.905	1.366	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	2.731.405	2.809.466	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	803.356	868.823
Finansielle anlægsaktiver		0	0	803.356	868.823
Anlægsaktiver		2.731.405	2.809.466	803.356	868.823
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		862	1.472	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	195.487	220.363
Andre tilgodehavender		332	7.344	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10	2	1.611	2	1.611
Selskabsskat		56	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	389	456	0	0
Tilgodehavender		1.641	10.883	195.489	221.974
Likvide beholdninger		10.552	4.916	3.031	0
Omsætningsaktiver		12.193	15.799	198.520	221.974
Aktiver		2.743.598	2.825.265	1.001.876	1.090.797

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	12	424.175	424.175	424.175	424.175
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	202.806	268.273
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		2	1.611	2	1.611
Overført resultat		503.846	597.207	301.040	328.934
Foreslået udbytte for regnskabsåret		42.418	35.631	42.418	35.631
Egenkapital		970.441	1.058.624	970.441	1.058.624
Hensættelse til udskudt skat	13	39.746	43.922	0	0
Hensatte forpligtelser		39.746	43.922	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.653.287	1.634.587	0	0
Deposita		47.899	42.023	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.701.186	1.676.610	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	14	14.220	14.366	0	0
Kreditinstitutter		2.257	17.519	0	7.314
Modtagne forudbetalinger fra kunder		691	949	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.229	6.502	266	283
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	30.250	24.576
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		919	0	919	0
Selskabsskat		0	127	0	0
Anden gæld		10.909	6.646	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		32.225	46.109	31.435	32.173
Gældsforpligtelser		1.733.411	1.722.719	31.435	32.173
Passiver		2.743.598	2.825.265	1.001.876	1.090.797

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Anvendt regnskabspraksis	18				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs-	Reserve for	Overført	Foreslået	I alt
	kapital	udlån og	resultat	udbytte for	
	TDKK	sikker-	TDKK	regnskabs-	TDKK
		hedsstil-		året	
		lelse			
Egenkapital 1. januar	424.175	1.611	597.207	35.631	1.058.624
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-35.631	-35.631
Afgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	-1.609	1.609	0	0
Årets resultat	0	0	-94.970	42.418	-52.552
Egenkapital 31. december	424.175	2	503.846	42.418	970.441

Moderselskab

	Selskabs-	Reserve for	Reserve for	Overført	Foreslået	I alt
	kapital	nettoop-	udlån og	resultat	udbytte for	
	TDKK	skrivning	sikker-	TDKK	regnskabs-	TDKK
		efter den	hedsstil-		året	
		indre	lelse			
		værdi-				
		metode				
Egenkapital 1. januar	424.175	268.273	1.611	328.934	35.631	1.058.624
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-35.631	-35.631
Afgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	-1.609	1.609	0	0
Årets resultat	0	-65.467	0	-29.503	42.418	-52.552
Egenkapital 31. december	424.175	202.806	2	301.040	42.418	970.441

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-52.552	-120.797
Regulering	15	131.262	188.313
Ændring i driftskapital	16	10.949	-14.363
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		89.659	53.153
Renteindbetalinger og lignende		63	723
Renteudbetalinger og lignende		-36.515	-20.851
Pengestrømme fra ordinær drift		53.207	33.025
Betalt selskabsskat		-183	209
Pengestrømme fra driftsaktivitet		53.024	33.234
Køb af materielle anlægsaktiver		-20.250	-189.187
Salg af materielle anlægsaktiver		0	80.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-20.250	-109.187
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-14.642	-63.574
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-15.262	-45.865
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		5.876	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		32.521	233.106
Betalt udbytte		-35.631	-46.659
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-27.138	77.008
Ændring i likvider		5.636	1.055
Likvider 1. januar		4.916	3.861
Likvider 31. december		10.552	4.916
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		10.552	4.916
Likvider 31. december		10.552	4.916

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Medarbejderforhold				
Lønninger	411	482	303	291
Pensioner	29	29	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4	5	0	0
Andre personaleomkostninger	0	1	0	0
	444	517	303	291
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Driftsomkostninger	141	226	0	0
Administrationsomkostninger	303	291	303	291
	444	517	303	291
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	303	291	303	291
	303	291	303	291
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	0	0
	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Særlige poster				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	11.187	10.610	11.187	10.610
	11.187	10.610	11.187	10.610

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-98.311	-170.427	0	0
Salg af ejendomme	0	-8.309	0	0
	-98.311	-178.736	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	26.758	19.759
Andre finansielle indtægter	63	723	0	36
	63	723	26.758	19.795

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.532	553
Andre finansielle omkostninger	37.190	20.851	182	87
	37.190	20.851	1.714	640

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	175	0	0
Årets udskudte skat	-4.176	-10.726	0	0
	-4.176	-10.551	0	0

Noter til årsregnskabet

	Moterselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
7. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	42.418	35.631
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-65.467	-128.492
Overført resultat	-29.503	-27.936
	-52.552	-120.797

8. Aktiver der måles til dagsværdi Koncern

	Investerings-	Investeringsej-
	ejendomme	endomme
	TDKK	under
		opførelse
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	2.672.539	1.366
Tilgang i årets løb	19.711	539
Kostpris 31. december	2.692.250	1.905
Værdireguleringer 1. januar	135.560	0
Årets værdireguleringer	-98.310	0
Værdireguleringer 31. december	37.250	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.729.500	1.905
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	1.794	1.794

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 investeringsejendommen. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.729.500	2.808.100
Værdiregulering, resultatopgørelse	-98.310	-234.553
Budgetperiode	15 år	15 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,20%	3,78%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,20%	5,78%
Højere inflation og diskonteringsrente år 1	-1,50%	2,00%
Højere inflation og diskonteringsrente år 2	0,00%	1,00%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,00% - 6,00%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,20%.

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,7	4,2	4,7
Dagsværdi	3.097.784	2.729.500	2.439.128
Ændring i dagsværdi	368.284	0	-290.372

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
9. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	600.550	600.550
Kostpris 31. december	600.550	600.550
Værdireguleringer 1. januar	268.273	396.765
Årets resultat	-65.467	-128.492
Værdireguleringer 31. december	202.806	268.273
Regnskabsmæssig værdi 31. december	803.356	868.823

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
COBO IX Holding ApS	København	TDKK 50	100%
COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab	København	TDKK 500	100%

10. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere mv.

Tilgodehavende på balancedagen

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 forsikringspræmier og abonnementer mv.

12. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 16.967 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	43.922	54.648	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-4.176	-10.726	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	39.746	43.922	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.570.596	1.561.854	0	0
Mellem 1 og 5 år	82.691	72.733	0	0
Langfristet del	1.653.287	1.634.587	0	0
Inden for 1 år	14.220	14.366	0	0
	1.667.507	1.648.953	0	0

Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	47.899	42.023	0	0
Langfristet del	47.899	42.023	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	47.899	42.023	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-63	-723
Finansielle omkostninger	37.190	20.851
Værdireguleringer af investeringsaktiver	98.311	178.736
Skat af årets resultat	-4.176	-10.551
	131.262	188.313

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	9.298	-1.253
Ændring i leverandører mv.	1.651	-13.110
	10.949	-14.363

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.729.500	2.808.100	0	0

Kautions- og garantiforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter for TDKK 1.683.110

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

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 performance fee på 5% af fortjenesten 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.

Moderselskabet hæfter solidarisk sammen med andre koncernforbundne selskaber for en rammekredit i Sydbank med en trækingsret på op til DKK 30 mio.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.

Noter til årsregnskabet

18. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab 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 IX 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 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.

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.

Noter til årsregnskabet

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

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

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne COBO IX Frederiksværksgade 7 ApS, COBO IX Frederiksværksgade 7 Holding ApS, COBO IX Friggsvej A/S, COBO IX Kongefolden 18-20 ApS, COBO IX Allé Huset II ApS og COBO IX Holding ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield | RED.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Noter til årsregnskabet

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 nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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 .

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

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