

---

# *Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1*

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

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 36 68 57 19

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den

Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	20
Balance 31. december	21
Egenkapitalopgørelse	24
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	25
Noter til årsregnskabet	26

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Core Bolig VI 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 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2025

## Direktion

Casper Elmelund Abild  
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

## Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
formand

Iben Mai Winsløw

Jakob Thorgaard

Henrik Nordby Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 3. marts 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Rasmus Søgaard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne50610

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 C/O Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 33188440 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr: 36 68 57 19 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Finn Boel Pedersen, formand Iben Mai Winsløw Jakob Thorgaard Henrik Nordby Christensen
<b>Direktion</b>	Casper Elmelund Abild Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

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

	<b>Koncern</b>				
	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	158.167	150.897	133.013	129.097	124.356
Resultat af primær drift	152.832	24.879	-36.191	226.908	139.085
Resultat af finansielle poster	-53.267	-50.235	-12.083	-18.981	-20.659
Årets resultat	78.515	-19.786	-37.803	162.128	92.372
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.919.873	2.890.176	2.940.933	2.815.695	2.505.710
Egenkapital	1.141.136	1.108.246	1.168.832	1.247.435	1.124.407
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	36.227	20.915	51.029	89.890	26.801
- investeringsaktivitet	75.075	-11.110	-241.740	-198.449	-30.760
- finansieringsaktivitet	-68.309	-9.222	185.956	96.375	17.028
Årets forskydning i likvider	42.993	583	-4.755	-12.184	13.069
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	39,1%	38,3%	39,7%	44,3%	44,9%
Egenkapitalforrentning	7,0%	-1,7%	-3,1%	13,7%	8,5%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	3,3%	3,1%	2,6%	2,8%	3,0%
Gennemsnitlig finansieringsrente	3,4%	3,1%	-0,7%	1,8%	1,7%
Belåningsgrad ejendomme	56,1%	56,6%	54,7%	50,2%	51,2%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	67.970	65.192	68.755	73.363	66.142
Net Asset Value pr. aktie i DKK	66.552	64.780	69.970	70.042	61.671

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld og performance fee divideret med antal aktier.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på TDKK 78.515, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.141.136.

### Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 158,2 mio., hvilket er DKK 1,3 mio. lavere end budgetteret og DKK 7,2 mio. højere end 2023. Koncernen er disponeret mod provinsen, hvor der generelt har været mindre lejestigninger sammenlignet med Storkøbenhavn.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev DKK 94,9 mio., hvilket er DKK 4,1 mio. under det budgetterede og anses for tilfredsstillende.

Der er en positive værdiregulering på 1,9% af koncernens ejendomme i 2024, svarende til i alt DKK 55,3 mio. (2023: DKK -63,4 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.863 mio. pr. 31. december 2024.

Der er i årets løb frasolgt 3 rækkehus og en ejerlejlighed, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 1,8 mio. i forhold til bogført værdi. Koncernen har i regnskabsåret afhændet to investeringsejendomme beliggende Over-Holluf-Toften og Svinget, begge i Odense, marginalt over de bogførte værdier.

Årets resultat blev DKK 78,5 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 6,9%. Resultatet anses for tilfredsstillende.

### Udvikling i det danske ejendomsmarked

Der er igen positive dagsværdireguleringer i de danske ejendomme, som drives af uændrede afkastkrav på ejendommene og stigende lejeniveauer. De uændrede afkastkrav er en konsekvens af et klarere rentebillede, og et inflationsniveau, som de finansielle markeder vurderer, er under kontrol. De stigende lejeniveauer observeres tydeligst i hovedstadsområdet, og det er også denne region, hvor dagsværdireguleringerne er relativt størst.

I 2024 blev det nye vurderingssystem for grundskyld for fast ejendom indført. På porteføljeniveau er effekten neutral, men på ejendomsniveau kan der være store forskelle i om grundskylden skulle stige eller falde.

Befolkningstilvæksten i især Storkøbenhavn fortsætter, og selvom der har været realvækst i markedslejen de sidste mange år, spår mange markedsaktører, at realvæksten fortsætter de næste par år. Dette er med henvisning til en ubalance mellem udbud og efterspørgsel efter boliger, og udbuddet har været sat noget tilbage de sidste par år.

Priserne på private ejerboliger fortsætter tilsvarende med at stige, og enkelte steder stiger de mere end lejeniveauerne. Her udnyttes momentum til at frasælge fraflyttede lejeboliger til private, og i 2024 skete det typisk med gevinster på 25 - 40 % ift. bogført værdi.

### Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2024 brutto på TDKK 4.066. Der er hensat TDKK 1.645 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 2.421.

# Ledelsesberetning

## Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Flere ejendomme har fået renoveret lejemål i forbindelse med fraflytning og genudlejning. Det er sket på ejendommen Rughavevej og Dannebrogsgade. På ejendommen Nygade 1C i Frederikssund er det gamle erhvervslejemål blevet konverteret til to boliglejemål.

I 2023 er der igangsat opførsel af nye altaner på Rughavevej i Valby. Altanprojekter er afsluttet i starten af 2024.

Af andre større projekter kan nævnes renovering af elevatorer på Klosterbakken i Odense. Gråspurvej i København NV er gået i gang med reparation af facaden, som vil fortsætte i 2025. Ligeledes er der blevet foretaget vedligeholdelse af facaden på ejendommen beliggende på Gyngemose Parkvej.

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 42,3 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 12,0 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgjorde DKK 0,3 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 20,9 mio., hvoraf DKK 18,7 mio. er forvalterhonorar til Core Property P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,65% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,7 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 336.

## Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 79,2% af lånene har fast rente indtil 2025-2028. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 3,0 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 53,3 mio. i 2024.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag og swap udgør 3,3% på realkreditlånene.

## Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 36,2 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2024 andrager DKK 45,2 mio., hvoraf størstedelen består deponeringer i forbindelse med ejendomssalg. Hertil kommer en kreditramme på DKK 20 mio., hvoraf der er trukket DKK 8,6 mio.

## Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

# Ledelsesberetning

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

## Exit-vinduet i 2023

Der er i 2024 i henhold til tilmeldinger til exitvinduet for 2023 tilbagekøbt egne aktier for en kursværdi af 15,1 mio. DKK, svarende til 240 stk. aktier. Dette svarer til 1,6% af selskabets egenkapital.

## 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 P/S. Dette sker uanset, at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2024 i alt	2024 Pr. aktie	2023 i alt TDKK	2023 Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.141.146	68.087	1.108.256	65.192
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-15.127	-903	3.654	214
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-15.175	-905	-12.619	-742
Skatteeffekt	6.666	398	1.972	116
<b>Net Asset Value pr. 31. december</b>	<b>1.117.511</b>	<b>66.677</b>	<b>1.101.263</b>	<b>64.780</b>

Som følge af lånetidsforkortelse og den faldende rente i slutningen af året er den positive kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 3,6 mio. ændret til et kurstab på DKK 15,1 mio. ved årets slutning. Den negative kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 5,5% i 2024 (2023: -4,0%).

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 28,9 mio., svarende til DKK 1.700 pr. aktie.

## Forventninger til 2025

Fokus i 2025 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ledelsen forventer et samlet resultat før skat på DKK 136 mio., eller 11,2 % af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 51 mio., svarende til 4,2%, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet DKK 85 mio., svarende til 7,0%.

Stigningen i resultatet kan primært henføres til ændringen i sammensætningen af ejendomsporteføljen, med salg af ejendomme i provinsen i slutningen af 2024 og køb af en ejendom i Storkøbenhavn i januar 2025. Samlet forventes lejeindtægterne i 2025 at stige med 8,6% som følge af ændring i porteføljen og forventning til huslejestigning i forbindelse med genudlejning.

# Ledelsesberetning

Koncernen vil fortsat øge frasalget af ejerlejligheder og rækkehuse. Der sælges pt. i ejendommene Klosterbakken, Kogtvedhøj samt Rosenhøj og Slåenhøj i takt med de bliver ledige, og der kan opnås attraktive priser. Salgene budgetteres til at give en gevinst på ca. 6 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne, idet valuaren har vurderet ejendommen som udlejningsejendomme. Dette forudsætter en salgs- og fraflytningstakt på niveau med det observerede i 2024.

Der forventes en dagsværdiregulering af ejendommene på 79 mio. DKK. Den estimerede dagsværdiregulering er baseret på de forventede nettolejestigninger og et uændret afkastkrav.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## 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.

- **UN PRI** (se [www.unipri.org/signatories](http://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 varmemeforbrug.

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

# Ledelsesberetning

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

	Enhed	2024	2023	Mål
<b>Energimærke på ejendomme</b>				
Energimærket ejendomsareal*	%	100,0	100,0	100,0
Energimærke A	%	40,7	39,7	39,7
Energimærke B	%	45,3	45,5	45,5
Energimærke C	%	14,0	14,8	14,8

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

Alle ejendomme er opgraderet til energimærke C eller højere.

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel. Der er én enkelt ejendom med gasopvarmning, Kogtvedhøj i Svendborg. Der er planer for udbygning af fjernvarme i området, men da der er tale om rækkehuse med individuelle gasfyr, er konverteringen til fjernvarme en større opgave, som kræver yderligere planlægning og undersøgelser. Alle øvrige ejendomme er opvarmet med fjernvarme.

	Enhed	2024	2023	Mål
<b>Opvarmningsform*</b>				
Fjernvarme	%	90,4	93,1	100,0
Naturgas	%	9,6	6,9	0,0

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

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 varme anlægget 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	2024	2023	Mål
<b>Sociale data</b>				
Lejeromsætning årligt	%	17,1	18,3	<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.

# Ledelsesberetning

## (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 ejendomsstypen 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 har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. I henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen er der dermed en ligelig kønsfordeling på 25%/75% i en bestyrelse bestående af 4 medlemmer.

Kønssammensætningen blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 1 kvinde og 3 mænd.

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.

	2024	2023
<b>Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)</b>		
Samlede antal medlemmer	4	4
Underrepræsenterede køn	25%	25%
<b>Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*</b>		
Samlede antal medlemmer	3	2
Underrepræsenterede køn	0%	0%

*\*Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal for øvrige ledelsesniveauer, 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	2024	2023	Mål
<b>Ledelsesdata i øvrigt</b>				
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	89	85	>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.

## Rapportering i henhold til artikel 8 i Disclosureforordningen

Selskabet er klassificeret som artikel 8 i disclosureforordningen. Den periodiske rapportering, som skal følge forordningens skemakrav, følger herefter.

# Ledelsesberetning

## BILAG IV

### Model for periodisk offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn:  
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

Identifikator for juridiske enheder  
213800TOVJ9UF6N8CM55

Ved "bæredygtig investering" forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de investeringsmodtagende virksomheder følger god ledelsespraksis.

**EU-klassificeringssystemet** er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over **miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter**. Nævnte forordning indeholder ikke en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.

## Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

### Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja

Nej

Det foretog **bæredygtige investeringer med et miljømål**:

- i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
- i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

Det foretog **bæredygtige investeringer med et socialt mål**: %

Det **fremmede miljømæssige/sociale (M/S) karakteristika**, og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på:

- med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
- med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
- med et socialt mål

Den fremmede M/S-karakteristika, men **foretog ikke nogen bæredygtige investeringer**

# Ledelsesberetning



## I hvilket omfang blev de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldt.

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 fremmer via ejerskab af Core Bolig VI Kommanditaktieselskab miljømæssige og sociale karakteristika ved at opføre og drive ejendomme i overensstemmelse med de principper, der fremgår af ESG-politikken, herunder ambitionen om at tilbyde boliger, der har et så lille ressourceforbrug som muligt, som bidrager til

- o modvirkning af klimaændringer
- o tilpasning til klimaændringer
- o bæredygtig anvendelse af vand- og havressourcer
- o forebyggelse og bekæmpelse af forurening

For så vidt angår ambitionen om at tilbyde boliger med så lille et CO<sub>2</sub> aftryk som muligt, rapporterer forvalter og Core Bolig VI Kommanditaktieselskab CO<sub>2</sub> data i REALESG.

Bæredygtighedsindikatorer måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opnås.

## Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

For at leve op til ambitionen om at reducere CO<sub>2</sub>-forbrug og -udledning og skabe øget gennemsigtighed, har fondens forvalter, Core Property P/S, valgt at offentliggøre CO<sub>2</sub>-forbruget for samtlige forvaltede fonde og ejendomme på sin hjemmeside.

For Core Bolig VI Kommanditaktieselskab var CO<sub>2</sub>-intensiteten i 2024 7,01 kg CO<sub>2</sub>e/DKKm<sup>2</sup>.

For ejendomme i Core Bolig VI Kommanditaktieselskab er 2030-ambitionen en reduktion i CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> på min. 10%.

### ● ...og sammenlignet med tidligere perioder?

Sammenholdes CO<sub>2</sub> intensiteten på 7,01 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> i 2024 mod 6,05 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> i 2023, er der sket en stigning på 15,97 %.

Datagrundlaget til brug for opgørelse af udledninger består dels af faktiske forbrugsdata, hvor disse foreligger, dels af beregnede udledninger på baggrund af arealoplysninger og anlægsspecifikke emissionsfaktorer fra fjernvarmeanlæg, hvorfor de oplyste udledninger ikke er eksakte tal og fortsat behæftet med nogen usikkerhed. Kvaliteten af data bliver løbende bedre og mere retvisende, i takt med at data afspejler faktisk forbrug og udledning.

### ● Hvad var målene for de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, og hvordan bidrog de bæredygtige investeringer til sådanne mål?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer



# Ledelsesberetning

- **Hvordan skadede de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, ikke i væsentlig grad nogen af de miljømæssige eller sociale bæredygtige investeringsmål?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvordan blev der taget hensyn til indikatorer for negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Var de bæredygtige investeringer i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder? Nærmere oplysninger:”**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

EU-klassificeringssystemet fastsætter et princip om ikke at gøre væsentlig skade, hvorved investeringer, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ikke i væsentlig grad bør skade målene i EU's klassificeringssystem, og der er specifikke EU-kriterier.

Princippet om ikke at gøre væsentlig skade gælder kun for de investeringer, der ligger til grund for det finansielle produkt, og som tager højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. De investeringer, der ligger til grund for den tilbageværende andel af dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Andre bæredygtige investeringer må heller ikke i væsentlig grad skade miljømæssige eller sociale mål.

De vigtigste negative indvirkninger er investeringsbeslutningernes betydeligste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer i forbindelse med miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål, respekt for menneskerettighederne, bekæmpelse af korruption og bekæmpelse af bestikkelse.



## Hvordan tog dette finansielle produkt hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

Der henvises til erklæring om investeringsbeslutningers vigtigste negative indvirkning på bæredygtighedsfaktorer.



## Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab aktieselskab er udelukkende investeret i ejendomme.

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Gråspurvej 3-47	Ejendomme - primært til	15,8%	Danmark
Gyngemose Parkvej 34-46	boligudlejning	10,3%	
Mekanikvej 2 m.fl.		9,7%	
Gudrunsvej 3 m.fl.		7,9%	
Klosterbakken 20A-H		7,3%	
Jenny Kammersgaardsvej 25		5,9%	
Tvedvej 133-137 og 139-143		5,4%	
Kogtvedhøj 3-145		4,8%	
Gyngemose Parkvej 6A-C		4,4%	
Rosenhøj 1-45 m.fl.		4,2%	

Listen omfatter de investeringer, der udgjorde den største andel af det finansielle produkts investeringer i referenceperioden:



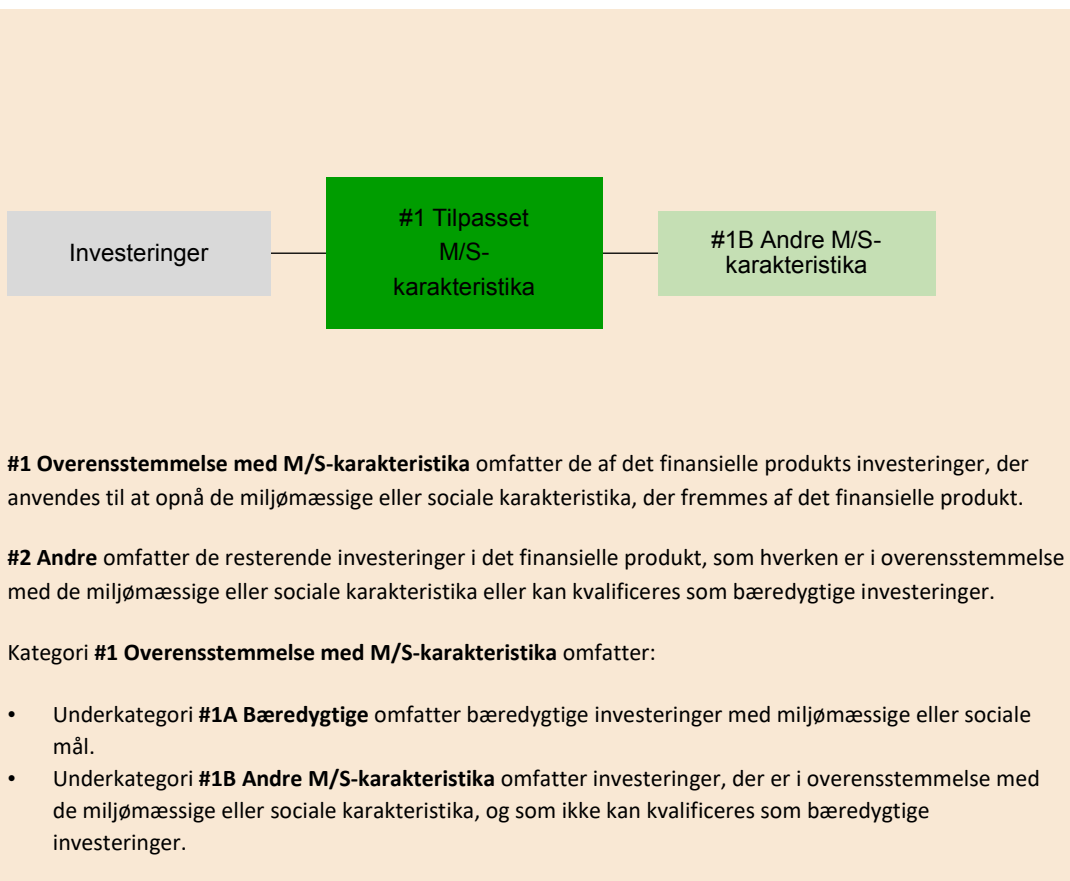
## Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

**Aktivallokering** beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

For at være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet omfatter kriterierne for **fossilgas** begrænsninger for emissioner og overgang til fuldt vedvarende energi eller kulstoffattige brændstoffer inden udgangen af 2035. For **atomenergi** indeholder kriterierne omfattende sikkerheds- og affaldshåndteringsregler. **Mulighedsskabende** aktiviteter gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

### ● Hvad var aktivallokeringen?

Investeringen er foretaget i ovennævnte ejendomme og i overensstemmelse med fremme af M/S karakteristika.



### ● Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?

Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.

# Ledelsesberetning



## I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

**Omstillingsaktiviteter** er aktiviteter, for hvilke der endnu ikke findes kulstoffattige alternativer, og som bl.a. har drivhusgasemissions niveauer, der svarer til de bedste resultater.

### Medførte det finansielle produkt investeringer i aktiviteter relateret til fossilgas og/eller atomenergi i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet<sup>1</sup>?

Ja

Indenfor fossil gas

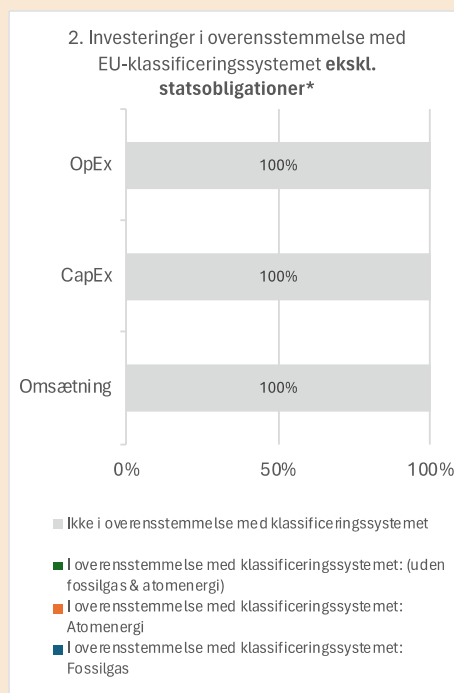
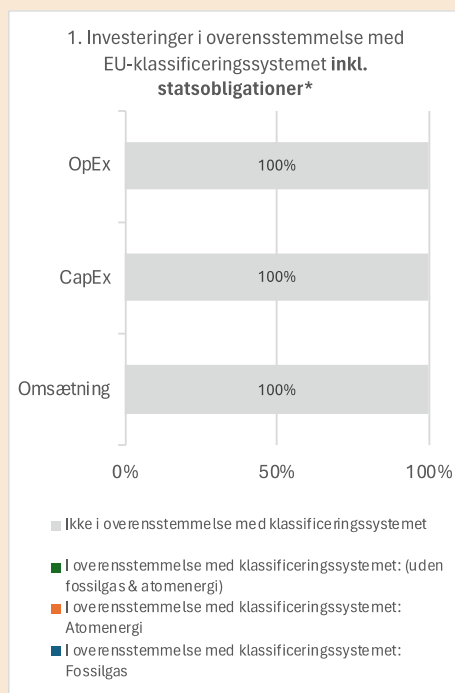
Indenfor for atomkraft

Nej

Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- **omsætning**, der afspejler andelen af indtægter fra de investeringsmodtagne de virksomheders grønne aktiviteter
- **kapitaludgifter** (CapEx), der viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagne virksomheder, f.eks. med henblik på omstilling til en grøn økonomi
- **driftsudgifter** (OpEx), der afspejler de investeringsmodtagne de virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

Diagrammerne nedenfor viser med grønt procentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at bestemme overensstemmelsen med klassificeringssystemet for statsobligationer\*, viser det første diagram overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forhold til alle det finansielle produkts investeringer, inkl. statsobligationer, mens det andet diagram kun viser overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forbindelse med det finansielle produkts investeringer, ekskl. Statsobligationer.



\* Med henblik på disse diagrammer omfatter "statsobligationer" alle statsengagementer

<sup>1</sup> Fossilgas- og/eller atomrelaterede aktiviteter vil kun være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, hvis de bidrager til at begrænse klimaændringer ("modvirkning af klimaændringer") og ikke i væsentlig grad skader noget EU-klassificeringsmål — se forklarende note i venstre margen. Kriterierne i deres helhed for økonomiske aktiviteter inden for fossilgas og atomenergi, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, er fastsat i Kommissionens delegerede forordning (EU) 2022/1214

# Ledelsesberetning

- **Hvad var andelen af investeringer i omstillingsaktiviteter og mulighedsskabende aktiviteter?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvordan var procentdelen af investeringer, der var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, sammenlignet med foregående referenceperioder?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer



- **Hvad var andelen af bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?**

N/A



er bæredygtige investeringer med et miljømål, der **ikke tager hensyn til kriterierne** for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.



- **Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.



- **Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var deres formål, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?**

Produktet har ingen investeringer medtaget under 'Andre'.



- **Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige og/eller sociale karakteristika i referenceperioden?**

I forbindelse med om- og nybygning er der stillet krav om materialevalg, herunder brug af svanemærket materiale. Bestående ejendomme bliver løbende energioptimeret og der er fokus på udvikling og brug af fællesarealer (legepladser, orangerier) for at understøtte og fremme sociale fællesskaber.

# Ledelsesberetning



## Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

N/A.

- Hvordan adskiller referencebenchmarket sig fra et bredt markedsindeks?**  
N/A
- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig med hensyn til bæredygtighedsindikatorerne for at fastslå, om referencebenchmarket var i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer?**  
N/A
- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?**  
N/A
- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med det brede markedsindeks?**  
N/A

**Referencebenchmarks** er indekser til måling af, om det finansielle produkt opnår de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		158.167	150.897	0	0
Driftsomkostninger	1	-42.328	-42.143	0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>115.839</b>	<b>108.754</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	1,2	-20.917	-20.465	-553	-546
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>94.922</b>	<b>88.289</b>	<b>-553</b>	<b>-546</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	57.910	-63.410	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>152.832</b>	<b>24.879</b>	<b>-553</b>	<b>-546</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	101.935	-11.669
Finansielle indtægter	4	1.823	18	11	0
Finansielle omkostninger	5	-55.090	-50.253	-1.383	-647
<b>Resultat før skat</b>		<b>99.565</b>	<b>-25.356</b>	<b>100.010</b>	<b>-12.862</b>
Skat af årets resultat	6	-21.050	5.570	-21.495	-6.924
<b>Årets resultat</b>	7	<b>78.515</b>	<b>-19.786</b>	<b>78.515</b>	<b>-19.786</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		2.863.400	2.880.800	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>2.863.400</b>	<b>2.880.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	1.266.359	1.196.009
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.266.359</b>	<b>1.196.009</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.863.400</b>	<b>2.880.800</b>	<b>1.266.359</b>	<b>1.196.009</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.421	2.139	0	0
Andre tilgodehavender	10	7.959	4.460	7	7
Selskabsskat		0	301	0	301
Periodeafgrænsningsposter	11	887	263	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.267</b>	<b>7.163</b>	<b>7</b>	<b>308</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.206</b>	<b>2.213</b>	<b>376</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>56.473</b>	<b>9.376</b>	<b>383</b>	<b>308</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.919.873</b>	<b>2.890.176</b>	<b>1.266.742</b>	<b>1.196.317</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	12	425.000	425.000	425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	414.193	343.843
Reserve for sikringstransaktioner		-1.585	0	0	0
Overført resultat		688.821	654.346	273.043	310.503
Foreslået udbytte for regnskabsåret		28.900	28.900	28.900	28.900
<b>Egenkapital</b>		<b>1.141.136</b>	<b>1.108.246</b>	<b>1.141.136</b>	<b>1.108.246</b>
Hensættelse til udskudt skat	13	99.885	86.924	82.031	70.279
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>99.885</b>	<b>86.924</b>	<b>82.031</b>	<b>70.279</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.576.409	1.623.225	0	0
Deposita		56.764	57.240	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>1.633.273</b>	<b>1.680.565</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	14	22.164	0	0	0
Kreditinstitutter		8.652	5.880	0	120
Modtagne forudbetalinger fra kunder		546	774	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.876	4.292	1	35
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	41.327	14.281
Selskabsskat		143	0	143	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	2.102	3.346
Anden gæld		5.198	3.495	2	10
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>45.579</b>	<b>14.441</b>	<b>43.575</b>	<b>17.792</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.678.852</b>	<b>1.695.006</b>	<b>43.575</b>	<b>17.792</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.919.873</b>	<b>2.890.176</b>	<b>1.266.742</b>	<b>1.196.317</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Begivenheder efter balancedagen	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	0	654.346	28.900	1.108.246
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-28.900	-28.900
Køb af egne kapitalandele	0	0	-15.140	0	-15.140
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	447	0	0	447
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-2.032	0	0	-2.032
Årets resultat	0	0	49.615	28.900	78.515
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>-1.585</b>	<b>688.821</b>	<b>28.900</b>	<b>1.141.136</b>

## 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	425.000	343.843	310.503	28.900	1.108.246
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-28.900	-28.900
Køb af egne kapitalandele	0	0	-15.140	0	-15.140
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.585	0	0	-1.585
Årets resultat	0	71.935	-22.320	28.900	78.515
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>414.193</b>	<b>273.043</b>	<b>28.900</b>	<b>1.141.136</b>

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet egne aktier i forbindelse med exit-vinduet i 2024. Der er erhvervet 240 aktier med en samlet nominal værdi på 6.000 TDKK, svarende til 1,41 % af selskabskapitalen.

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		78.515	-19.786
Regulering	15	14.264	108.075
Ændring i driftskapital	16	1.654	-10.280
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>94.433</b>	<b>78.009</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.823	18
Renteudbetalinger og lignende		-52.831	-49.922
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>43.425</b>	<b>28.105</b>
Betalt selskabsskat		-7.198	-7.190
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>36.227</b>	<b>20.915</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-8.510	-11.110
Salg af materielle anlægsaktiver		83.585	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>75.075</b>	<b>-11.110</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-26.565	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-242.382
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	273.960
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		2.772	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		-476	0
Køb af egne kapitalandele		-15.140	0
Betalt udbytte		-28.900	-40.800
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-68.309</b>	<b>-9.222</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>42.993</b>	<b>583</b>
Likvider 1. januar		2.213	1.630
<b>Likvider 31. december</b>		<b>45.206</b>	<b>2.213</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		45.206	2.213
<b>Likvider 31. december</b>		<b>45.206</b>	<b>2.213</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>1. Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	1.737	1.692	0	0
Pensioner	137	134	0	0
Andre omkostninger til social sikring	41	53	0	0
	<b>1.915</b>	<b>1.879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Lønninger mv. er omkostningsført under følgende poster:				
Driftsomkostninger	1.579	1.540	0	0
Administrationsomkostninger	336	339	0	0
	<b>1.915</b>	<b>1.879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	336	333	0	0
	<b>336</b>	<b>333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. § 61, stk. 3, pkt. 5 og 6, skal der gives følgende oplysninger.

Den samlede lønsum for 2024 til ansatte, inkl. ledelse, hos forvalteren Core Property P/S udgør 26.738 TDKK, hvoraf 26.200 TDKK er fast løn og 538 TDKK er variabel løn. Det gennemsnitlige antal ansatte i 2024 udgør 28 (omregnet til fuldtidsansatte).

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 6.707 TDKK, hvoraf 6.707 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn. Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede investeringsfonde udgør 7.078 TDKK, hvoraf 6.540 TDKK er fast løn og 538 TDKK er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos forvalteren fra nogen af de forvaltede investeringsfonde.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte forvaltede investeringsfonde.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2. Særlige poster</b>				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	18.741	19.167	0	0
Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S	443	0	0	0
	<b>19.184</b>	<b>19.167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	55.263	-63.410	0	0
Avance ved salg investeringsejendomme	6.797	0	0	0
Tilbageførte værdireguleringer	-4.150	0	0	0
	<b>57.910</b>	<b>-63.410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	1.823	18	11	0
	<b>1.823</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.072	615
Andre finansielle omkostninger	55.090	50.253	311	32
	<b>55.090</b>	<b>50.253</b>	<b>1.383</b>	<b>647</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	7.642	6.311	9.743	9.657
Årets udskudte skat	12.961	-11.881	11.752	-2.733
	<b>20.603</b>	<b>-5.570</b>	<b>21.495</b>	<b>6.924</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	21.050	-5.570	21.495	6.924
Skat af egenkapitalbevægelser	-447	0	0	0
	<b>20.603</b>	<b>-5.570</b>	<b>21.495</b>	<b>6.924</b>

	Moderselskab	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>7. Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	28.900	28.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	71.935	-62.132
Overført resultat	-22.320	13.446
	<b>78.515</b>	<b>-19.786</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8. Aktiver der måles til dagsværdi

### Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.628.418
Tilgang i årets løb	8.510
Afgang i årets løb	-77.023
Kostpris 31. december	<u>2.559.905</u>
Værdireguleringer 1. januar	252.382
Årets værdireguleringer	55.263
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-4.150
Værdireguleringer 31. december	<u>303.495</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.863.400</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er primært beliggende i henholdsvis Storkøbenhavn (afkastkrav på 3,75-5,00%) og større danske provinsbyer (afkastkrav på 4,25-5,50%).

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

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

	Koncern	
	2024	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.863.400	2.880.800
Værdiregulering, resultatopgørelse	55.263	-63.410
Budgetperiode	11-20 år	11-20 år
Afkastkrav	4,51%	4,54%
Inflation	2%	2%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,51%	6,54%

# Noter til årsregnskabet

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der for de vurderede ejendomme anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75% - 5,50%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,51%.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	4,01	4,51	5,01
Dagsværdi	3.220.432	2.863.400	2.577.632
Ændring i dagsværdi	357.032	0	-285.768

## Moderselskab

	2024	2023
	TDKK	TDKK

## 9. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	852.166	852.166
Kostpris 31. december	852.166	852.166
Værdireguleringer 1. januar	343.843	405.512
Årets resultat	101.935	-11.669
Modtagne udbytter	-30.000	-50.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-1.585	0
Værdireguleringer 31. december	414.193	343.843
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.266.359</b>	<b>1.196.009</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	København	TDKK 425.000	100%
Kirkebjerg Gårdhave 1 ApS	København	TDKK 40	100%
Gudrunsvej II ApS	København	TDKK 50	100%
Honnørkajen, Horsens Havn I ApS	København	TDKK 50	100%



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>10. Andre tilgodehavender</b>				
Andre tilgodehavender	7.959	4.460	7	7
	<b>7.959</b>	<b>4.460</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

Af andre tilgodehavender består TDKK 5.937 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Lejelovens §120. Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til Lejelovens §120 berettiger til frigivelse.

## 11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## 12. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 17.000 anparter à nominelt TDKK 25. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

I henhold til vedtægternes bestemmelse om mulighed for tilmelding til exit-vinduet erhvervede moderselskabet i 2024 i alt 240 af sine egne kapitalandele, svarende til 1,41 % af selskabskapitalen, med en samlet nominal værdi på 6.000 TDKK. Den nominelle værdi er fragået overført resultat under egenkapitalen. Kapitalandelene er ikke annulleret og besiddes således fortsat af selskabet pr. 31. december 2024 som egne kapitalandele.

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>13. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	86.924	98.805	70.279	73.012
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	12.961	-11.881	11.752	-2.733
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>99.885</b>	<b>86.924</b>	<b>82.031</b>	<b>70.279</b>

## Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
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:

#### Ansvarlig lånekapital

Efter 5 år	100	100	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.511.549	1.501.824	0	0
Mellem 1 og 5 år	64.860	121.401	0	0
Langfristet del	1.576.409	1.623.225	0	0
Inden for 1 år	22.164	0	0	0
	<b>1.598.573</b>	<b>1.623.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	56.764	57.240	0	0
Langfristet del	56.764	57.240	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>56.764</b>	<b>57.240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### 15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-1.823	-18
Finansielle omkostninger	55.090	50.253
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-57.910	63.410
Skat af årets resultat	21.050	-5.570
Andre reguleringer	-2.143	0
	<b>14.264</b>	<b>108.075</b>

### 16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
Ændring i tilgodehavender	-4.405	-659
Ændring i leverandører mv.	6.059	-9.621
	<b>1.654</b>	<b>-10.280</b>

### 17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.863.400	2.880.800	0	0

# Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## 17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 143. 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.

Datterselskabet har indgået en kontrakt med Core Property P/S om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performancefee på 5% af fortjenesten til Core Property P/S (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.

## 18. Nærtstående parter

### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.

## 19. Efterfølgende begivenheder

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

# Noter til årsregnskabet

## 20. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 for 2024 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 2024 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 VI Investoraktieselskab Nr. 1 samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. 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 eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Driftsomkostninger

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

## Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

## 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 datterselskaber. 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.

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

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills Danmark.

# Noter til årsregnskabet

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 2024 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 diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsevne, hvilket normalt udgør nominal 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

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 eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af investeringsejendomme samt optagelse af andre tilgodehavender ved udlån.

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

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".

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