
Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 30 53 69 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /4 2020

Per Yderholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17

Noter til årsregnskabet 18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2020

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Svend Erik Kristensen

Jesper Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 5. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Dennis Mielcke
statsautoriseret revisor
mne36030

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 30 53 69 08
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Carsten Wiggers, formand
Pernille Backhausen
Anders Nørregård Larsen
Svend Erik Kristensen
Jesper Andreasen

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab

Core Bolig IV
Investoraktieselskab nr. 1,
København, Danmark
Nom. TDKK 128.750

**Konsoliderede
dattervirksomheder**

51,6%

Core Bolig IV Kommandiaktieselskab,
København, Danmark
Nom. TDKK 249.550

100%

Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS,
København, Danmark
Nom. TDKK 100

100%

Core IV Alle Haven ApS,
København, Danmark
Nom. TDKK 90

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	107.112	104.157	97.185	81.063	67.751
Resultat af ordinær primær drift	109.724	175.595	118.988	193.313	133.754
Resultat af finansielle poster	-23.670	-24.263	-23.437	-17.773	-14.947
Årets resultat	74.091	130.576	82.703	150.951	105.020
Balance					
Balancesum	2.266.816	2.219.331	2.080.925	2.003.303	1.515.168
Egenkapital	900.022	873.781	771.045	756.570	621.982
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	40.933	37.930	32.373	31.214	37.419
- investeringsaktivitet	-5.295	-25.812	-53.789	-294.124	-655.666
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-5.295	-25.812	-58.182	-36.043	-655.666
- finansieringsaktivitet	-35.253	-10.866	-11.848	290.635	463.111
Årets forskydning i likvider	385	1.252	-33.264	27.725	-155.136
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	39,7%	39,4%	37,1%	37,8%	41,1%
Forrentning af egenkapital	8,4%	15,9%	10,8%	21,9%	20,7%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,9%	2,9%	3,0%	2,6%	2,8%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,9%	1,8%	2,0%	1,8%	2,4%
Belåningsgrad ejendomme	55,1%	55,7%	57,3%	59,9%	56,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	86.077	83.964	74.650	73.400	61.030
Net Asset Value pr. aktie i DKK	78.614	78.338	70.825	70.985	61.030

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

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

Ved ændring af regnskabspraksis i 2016 er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C samt lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 107,1 mio., hvilket svarer til budgettet. I forhold til 2019 udgør stigningen 2,8%.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 66,3 mio., hvilket svarer til budgettet.

Der er en positiv værdiregulering på 2,0% af koncernens ejendomme i 2019, svarende til i alt DKK 43,4 mio. (2018: DKK 112,1 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.253 mio. pr. 31. december 2019.

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

Koncernens resultat blev på DKK 74,1 mio. og moderselskabets resultat blev på DKK 34,6 mio., hvilket anses for tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Priserne på boligudlejningsejendomme i København, samt i flertallet af de større Provinsbyer, har fortsat været svagt stigende i 2019 i lighed med året før. Markedet, især i København, har bl.a. været drevet af udenlandske investorer, som anser danske boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn som en meget sikker investering.

Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi og et rentefald, som viste sig at være ret markant i 2019.

Ældre boligejendomme er dog ramt af lovinitiativet vedrørende ændring af reglerne for renovering og lejefastsættelse af lejligheder efter paragraf 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, som skal lægge et loft over mulige lejestigninger og dermed reducere afkastet på denne typerenovering for udlejer. Dette indgreb vil isoleret set kunne foranledige fald i værdierne på 5-15% for denne type ejendomme.

Ledelsesberetning

Rentefaldet trak dog i modsat retning, idet investorernes afkastkrav på investeringsejendomme er faldende som følge af den stadigt lavere rente.

Nettopåvirkningen af paragraf 5, stk. 2, indgrebet og effekten af rentefaldet er derfor afhængig af den konkrete ejendoms karakteristika med hensyn til andel af allerede renoverede lejligheder samt forskellen mellem den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi, der lovligt kan opkræves i leje på renoverede lejligheder.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2019 brutto på TDKK 1.045. Der er hensat TDKK 545 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavenderne, ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 503.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommene, Lyngbyvej 32 og Rævehøjparken, er der sket moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger og genudlejninger.

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 26,3 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 7,0 mio.

Koncernen har i 2019 oplevet et fald i tabene på lejetilgodehavender, som kun udgør 0,3% af lejeindtægterne. Samlet udgør tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne DKK 0,4 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 14,5 mio., hvoraf DKK 13,4 mio. forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 403.

Ledelsesberetning

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 28% af lånene er F3-lån, hvor renten refinansieres i 2020. 36% af lånene er optaget som F10-lån med en refinansieringstidspunkt om 5 til 8 år. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 3,8 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 23,6 mio. i 2019.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,8% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 46,2 mio. mod DKK 44,4 mio. i 2018.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2019 andrager DKK 12,6 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

Den varslede opstramning af boligreguleringslovens paragraf 5, stk. 2, vil reducere afkastet på renoveringer af lejligheder i den ældre boligmasse og dermed kunne påvirke værdien af denne type ejendomme negativt. Effekten er dog ikke stor for Core Bolig IV, idet under 8% af lejlighederne er i denne kategori, hvor paragraf 5, stk. 2 renoveringer er relevante. Desuden er godt halvdelen af lejlighederne allerede renoveret og udlejet efter de nuværende regler for paragraf 5, stk. 2, renoveringer.

Under hensyntagen til at lovindgrebet ikke er vedtaget endeligt, og markedet i 2019 allerede har været påvirket af udsigterne til et lovindgreb, fastholdes de valuarvurderinger, der er blev foretaget pr. 31. december 2019.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 9.

Egenkapital og Net Asset value

Efter ledelsens vurdering, skal der ved fastsættelse af moderselskabets Net Asset Value pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab, 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

Moderselskabets Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2019	2019	2018	2018
	I alt	Pr. aktie	I alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	443.294	86.077	432.415	83.964
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-37.477	-7.277	-25.448	-4.941
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-11.796	-2.291	-10.677	-2.073
Skatteeffekt	10.840	2.105	7.150	1.388
Net Asset Value pr. 31. december	<u>404.861</u>	<u>78.614</u>	<u>403.441</u>	<u>78.338</u>

Som følge af det markante rentefald i 2019 er kursværdien på koncernens prioritetsgæld steget med DKK 19,7 mio. Dette har påvirket afkastet negativt med 2,1% (netto efter skat) i 2019.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 6,2% i 2019.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 12,4 mio., svarende til DKK 2.400 pr. aktie.

Forventninger til 2020

Fokus i 2020 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Koncernen overtager 2 ejendomme for i alt DKK 110 mio. med virkning fra henholdsvis 1. marts og 1. april 2020. Overtagelsen finansieres ved belåning af ejendommen, rebelåning af øvrige ejendomme samt træk på driftskreditter.

I 2020 er der ikke planlagt større moderniserings- eller vedligeholdelsesprojekter ud over den normale drift.

Ledelsen ser positivt på 2020, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 48 mio., svarende til 5,1% af egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Nettoomsætning		107.112	104.157	0	0
Driftsomkostninger		-26.304	-26.863	0	0
Administrationsomkostninger		-14.489	-13.843	-119	-132
Bruttoresultat før værdireguleringer		66.319	63.451	-119	-132
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	43.405	112.144	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		109.724	175.595	-119	-132
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	42.129	74.322
Finansielle indtægter	5	8	3	1	0
Finansielle omkostninger	6	-23.678	-24.266	-25	-14
Resultat før skat		86.054	151.332	41.986	74.176
Skat af årets resultat	7	-11.963	-20.756	-7.417	-13.334
Årets resultat		74.091	130.576	34.569	60.842

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.360	23.690	12.360	23.690
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	16.378	58.357
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	39.522	69.734	0	0
Overført resultat	22.209	37.152	5.831	-21.205
	74.091	130.576	34.569	60.842

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme		2.252.600	2.203.900	0	0
Materielle anlægsaktiver	9	2.252.600	2.203.900	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	486.790	470.412
Finansielle anlægsaktiver		0	0	486.790	470.412
Anlægsaktiver		2.252.600	2.203.900	486.790	470.412
Tilgodehavender fra udlejning		500	401	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	45
Andre tilgodehavender		170	1.972	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere	11	710	34	0	0
Selskabsskat		0	374	0	596
Periodeafgrænsningsposter	12	251	450	0	0
Tilgodehavender		1.631	3.231	0	641
Likvide beholdninger		12.585	12.200	0	279
Omsætningsaktiver		14.216	15.431	0	920
Aktiver		2.266.816	2.219.331	486.790	471.332

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Kommanditaktiekapital		128.750	128.750	128.750	128.750
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	226.643	210.265
Reserve for udlån og sikkerhedsstilling		710	34	0	0
Overført resultat		301.474	279.941	75.541	69.710
Foreslået udbytte for regnskabsåret		12.360	23.690	12.360	23.690
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		443.294	432.415	443.294	432.415
Minoritetsinteresser		456.728	441.366	0	0
Egenkapital	13	900.022	873.781	443.294	432.415
Hensættelse til udskudt skat	14	81.142	74.780	42.207	38.866
Hensatte forpligtelser		81.142	74.780	42.207	38.866
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.234.356	1.220.312	0	0
Deposita		39.152	38.045	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.273.608	1.258.457	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	15	7.096	6.858	0	0
Kreditinstitutter		7	0	7	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		503	647	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.435	2.336	38	38
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	1.157	2
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	77	0
Anden gæld		3.003	2.472	10	11
Kortfristede gældsforpligtelser		12.044	12.313	1.289	51
Gældsforpligtelser		1.285.652	1.270.770	1.289	51
Passiver		2.266.816	2.219.331	486.790	471.332
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Honorar til forvalter	3				
Resultatdisponering	8				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	19				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for net- toopskrivning	Reserve for udlån og	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
		efter den indre værdi metode	sikkerheds- stillelse		TDKK	TDKK	TDKK	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	128.750	0	34	279.941	23.690	432.415	441.366	873.781
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-23.690	-23.690	-24.160	-47.850
Udlån og sikkerhedsstillelse ved salg af selskabets kapitalandele	0	0	676	-676	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	22.209	12.360	34.569	39.522	74.091
Egenkapital 31. december	128.750	0	710	301.474	12.360	443.294	456.728	900.022

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	128.750	210.265	0	69.710	23.690	432.415	0	432.415
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-23.690	-23.690	0	-23.690
Årets resultat	0	16.378	0	5.831	12.360	34.569	0	34.569
Egenkapital 31. december	128.750	226.643	0	75.541	12.360	443.294	0	443.294

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		74.091	130.576
Reguleringer	17	-7.772	-67.125
Ændring i driftskapital	18	1.819	4.229
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		68.138	67.680
Renteindbetalinger og lignende		8	3
Renteudbetalinger og lignende		-21.987	-23.291
Pengestrømme fra ordinær drift		46.159	44.392
Betalt selskabsskat		-5.226	-6.462
Pengestrømme fra driftsaktivitet		40.933	37.930
Køb af materielle anlægsaktiver		-5.295	-25.812
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-5.295	-25.812
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-6.948	-6.748
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-30.071
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		19.545	53.794
Minoritetsinteresser		-24.160	-14.966
Betalt udbytte		-23.690	-12.875
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-35.253	-10.866
Ændring i likvider		385	1.252
Likvider 1. januar		12.200	10.948
Likvider 31. december		12.585	12.200
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		12.585	12.200
Likvider 31. december		12.585	12.200

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	403	399	0	0
Lønninger er bogført under følgende poster: Administrationsomkostninger	403	399	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	403	399	0	0
	403	399	0	0
3 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	12.743	12.665	0	0
	12.743	12.665	0	0
4 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	43.405	112.144	0	0
	43.405	112.144	0	0
5 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	8	3	1	0
	8	3	1	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	12	0
Andre finansielle omkostninger	23.678	24.266	13	14
	23.678	24.266	25	14
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	5.601	4.184	4.076	2.474
Årets udskudte skat	6.362	16.572	3.341	10.860
	11.963	20.756	7.417	13.334
8 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.360	23.690	12.360	23.690
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	16.378	58.357
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	39.522	69.734	0	0
Overført resultat	22.209	37.152	5.831	-21.205
	74.091	130.576	34.569	60.842

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.789.997
Tilgang i årets løb	5.295
Kostpris 31. december	<u>1.795.292</u>
Værdireguleringer 1. januar	413.903
Årets værdireguleringer	43.405
Værdireguleringer 31. december	<u>457.308</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.252.600</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>1.197</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,12%	4,21%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,62%	5,71%
Inflation	1,5%	1,5%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastskrav i intervallet 3,90% - 5,10%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,12%.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrats	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,62	4,12	4,62
Dagsværdi	2.563.547	2.252.600	2.008.926
Ændring i dagsværdi	310.947	0	-243.674

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK
Kostpris 1. januar	260.147	260.147
Kostpris 31. december	260.147	260.147
Værdireguleringer 1. januar	210.265	151.908
Årets resultat	42.129	74.322
Udbytte til moderselskabet	-25.751	-15.965
Værdireguleringer 31. december	226.643	210.265
Regnskabsmæssig værdi 31. december	486.790	470.412

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	København	TDKK 249.550	51,59%

Noter til årsregnskabet

11 Tilgodehavender hos kapitalejere

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

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene.

13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 5.150 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	Koncern		Morderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
14 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	74.780	58.208	38.866	28.006
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	6.362	16.572	3.341	10.860
Hensættelse til udskudt skat 31. december	81.142	74.780	42.207	38.866
Materielle anlægsaktiver	81.142	74.898	0	38.866
Øvrige poster	0	-118	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	0	42.207	0
	81.142	74.780	42.207	38.866

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

Noter til årsregnskabet

15 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	100	100	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.196.927	1.192.314	0	0
Mellem 1 og 5 år	37.429	27.998	0	0
Langfristet del	1.234.356	1.220.312	0	0
Inden for 1 år	7.096	6.858	0	0
	1.241.452	1.227.170	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	39.152	38.045	0	0
Langfristet del	39.152	38.045	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	39.152	38.045	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2019	2018	2019	2018
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.252.600	2.203.900	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS' gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2019 udgør DKK 214 mio.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk men subsidært og begrænset for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 0. Koncernens danske 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.

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

Moderselskabet har indgået aftale om køb af ejendomme for i alt ca. TDKK 103.900.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-8	-3
Finansielle omkostninger	23.678	24.266
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-43.405	-112.144
Skat af årets resultat	11.963	20.756
	-7.772	-67.125
18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	1.226	1.176
Ændring i leverandører m.v.	593	3.053
	1.819	4.229

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1 for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2019 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

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

Minoritetsinteresser

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

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

Driftsomkostninger

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat 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.

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsjendomme

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals København A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andetsteds 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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