
Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 30 53 69 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
28/3 2023

Peder Sehested Lund
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 16

Balance 31. december 17

Egenkapitalopgørelse 20

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 21

Noter til årsregnskabet 22

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2023

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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 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.

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 1. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Telefon: 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				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	116.551	114.997	111.975	107.112	104.157
Resultat af ordinær primær drift	-22.465	215.386	166.059	109.724	175.595
Resultat af finansielle poster	-21.342	-20.966	-21.876	-23.670	-24.263
Årets resultat	-36.626	168.793	124.257	74.091	130.576
Balance					
Balancesum	2.500.891	2.610.525	2.465.325	2.266.816	2.219.331
Egenkapital	1.065.056	1.135.430	997.422	900.022	873.781
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	36.059	41.860	41.732	40.933	37.930
- investeringsaktivitet	31.427	14.110	-110.986	-5.295	-25.812
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-3.455	-4.589	-110.986	-5.295	-25.812
- finansieringsaktivitet	-59.088	-41.895	56.789	-35.253	-10.866
Årets forskydning i likvider	8.398	14.075	-12.465	385	1.252
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	42,6%	43,5%	40,5%	39,7%	39,4%
Forrentning af egenkapital	-3,3%	15,8%	13,1%	8,4%	15,9%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,7%	2,7%	2,8%	2,9%	2,9%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,6%	1,6%	1,7%	1,9%	1,8%
Belåningsgrad ejendomme	52,1%	50,3%	53,2%	55,1%	55,7%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	101.287	107.523	94.935	86.077	83.964
Net Asset Value pr. aktie i DKK	103.637	101.138	87.274	78.614	78.338

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 116,6 mio., hvilket er DKK 0,6 mio. højere end budgetteret og DKK 1,6 mio. højere end 2021.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 65,8 mio., hvilket er DKK 2,8 mio. over det budgetterede og anses for tilfredsstillende.

Der er en negativ værdiregulering på 3,6% af koncernens ejendomme i 2022, svarende til i alt DKK ÷93,4 mio. (2021: DKK +143,1 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.474 mio. pr. 31. december 2022.

Der er i årets løb frasolgt 10 ejerlejligheder, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 17,0 mio. i forhold til anskaffelsesprisen; herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 11,8 mio. Dette giver en nettoavance på DKK 5,2 mio., svarende til budgetteret.

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

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat for koncernen negativt med DKK 36,6 mio. og for moderselskabet negativ med DKK 17,7 mio. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling i Danmark og i ejendomsmarkedet er resultatet forventeligt.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Den økonomiske situation i Danmark har ændret sig markant siden Ruslands invasion af Ukraine i starten af 2022. Det er især synliggjort ved høj inflation og stigende renter.

Rentestigningen og den generelle økonomiske usikkerhed har haft en afsmittende virkning på ejendomsmarkedet med en reprisering af investeringsejendomme til de højere lånerenter og det højere alternativ afkast på rentefordringer. Dette har i 2. halvår af 2022 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå markant højere startafkast. Afkastkravene i flere ejendomssegmenter skønnes at være vokset med 0,25-0,75 procentpoint. Omsætningen har været meget lav i 2. halvår, og det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed at skønne de nye markedsprisniveauer.

Den underliggende strukturelle trend med befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver

Ledelsesberetning

imidlertid fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer, hvilket fortsat understøtter lejepriserne og efterspørgslen efter lejeboliger. Hvortil kommer, at den højere inflation forventes at medvirke til lejestigninger.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2022 brutto på TDKK 995. Der er hensat TDKK 590 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 405.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommen Lyngbyvej er der foretaget moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger, genudlejninger og frasalg.

I ejendommen på Peter Holms Vej 2-6 er samtlige vinduer blevet malet. Miljøpåvirkningen ved at male og bevare de bestående vinduer er mindre end ved at udskifte vinduerne. Dette beløber sig til DKK 2,2 mio. I den anden boligblok, på Peter Holms Vej 8-12, er malerarbejdet finansieret via en opsparing i ejerforeningen. Opsparingen fulgte med, da ejendommen blev erhvervet, og den kan nu bruges til at betale for malerarbejdet.

På rækkehusene Axel Heides Vej 1-79 er det konstateret, at der trænger vand ind i murværket. Udbedringen af konstruktionsfejlen er påbegyndt og fortsætter i 2023. Der er foreløbigt afholdt DKK 1,3 mio., og der forventes afholdt et tilsvarende beløb i 2023.

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 33,2 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 11,5 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 0,4 mio. De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 17,6 mio., hvoraf DKK 15,5 mio. er forvalterhonorar og DKK 0,9 mio. er performance fee til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning. Performance fee beregnes som 5% af avancen ved salg af ejendomme.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,2 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 419.

Ledelsesberetning

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 60,2% af lånene har fast rente indtil 2025-2028. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 2,3 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 21,1 mio. i 2022.

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

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 44,1 mio. mod DKK 48,2 mio. i 2021. De likvide beholdninger pr. 31. december 2022 andrager DKK 22,6 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.

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

Egenkapital og Net Asset value

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

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

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

	2022	2022	2021	2021
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	DKK 1.000	DKK	DKK 1.000	DKK
Egenkapital pr. 31. december	521.626	101.287	553.747	107.524
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld				
prioritetsgæld	30.006	5.826	-24.299	-4.718
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-14.485	-2.813	-17.860	-3.468
Skatteeffekt	-3.415	-663	9.275	1.801
Net Asset Value pr. 31. december	533.732	103.637	520.863	101.138

Ledelsesberetning

Som konsekvens af den stigende rente er den negative kursværdi på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 24,3 mio. ændret til en positiv kursværdiregulering på DKK 30,0 mio. Den positive kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 5,2% i 2022 (2021: 18,9%).

Udbytte

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

Forventninger til 2023

Fokus i 2023 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

I 2023 er der planlagt et enkelt større moderniserings- eller vedligeholdelsesprojekter ud over den normale drift, som omfatter fortsat udbedring af konstruktionsfejl på rækkehusene på Axel Heides Vej samt afrensning og maling af facader på Guldborgvej.

Ejendomsselskabet forventer fortsat at frasælge ejerlejligheder i ejendommen Lyngbyvej 32, i takt med de bliver ledige, og der er efterspørgsel efter ejerlejlighederne. Frasalget sker til salgspriser over valuarvurderingen, idet valuarvurderingen har vurderet ejendommen som udlejningsejendom.

Uanset at der er foretaget en delvis renteafdækning, forventes finansieringsomkostningerne i 2023 at stige fra DKK 21,4 mio. til DKK 25,2 mio. som følge af de generelle rentestigninger. Stigningerne i lejeindtægterne forventes i 2023 at kunne inddække det meste af denne stigning. Dette betyder, at ledelsen forventer, at koncernens resultatet før dagsværdireguleringer og skat falder med ca. DKK 1 mio. til ca. DKK 45,0 mio., svarende til 4,0% af egenkapitalen.

Den fortsatte usikkerhed i økonomien betyder, at der er en betydelig usikkerhed i udviklingen af ejendomsmarkedet og dermed dagsværdireguleringen af investeringsejendomme i 2023. Som følge af den højere inflation forventes lejeindtægterne på lidt længere sigt at kunne hæves mere, end det har været muligt historisk.

Ledelsesberetning

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). 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 (13) 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	2022	Mål
Energimærke på ejendomme			
Energimærket ejendomsareal*	%	100,0	100,0
Energimærke A	%	44,2	44,2
Energimærke B	%	17,3	17,3
Energimærke C	%	28,3	38,5
Energimærke D	%	10,2	0,0

* 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, Lavendelhaven 16-86 i Virum. Alle øvrige ejendomme er opvarmet med fjernvarme. Der er indgået aftale med forsyningsselskabet om tilslutning til fjernvarme for denne ejendom, så snart fjernvarmen er udrullet, og ejendommen kan tilsluttes. Dette forventes udført sidst i 2023. Dermed vil selskabets målsætning om nedlægning af olie- og gasbaseret opvarmning være opnået.

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

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

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

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

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

Ledelsesberetning

(II) Sociale forhold (S)

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

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

	Enhed	2022	2021	Mål
Sociale data				
Lejeromsætning årligt	%	17,5	19,6	<15

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

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

(III) God ledelse (G - governance)

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

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

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

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

Ejendomsselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen. Bestyrelsen har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 2 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2023.

Ledelsesberetning

Den nuværende kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 1 kvinde og 4 mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2021, hvor måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat. Bestyrelsen vil på kommende generalforsamlinger så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen for at nå målet.

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

	Enhed	2022	2021	Mål
Ledelsesdata (Governance)				
Kønsdiversitet i bestyrelsen	% kvinder	20	20	40
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	96	96	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	

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

Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		116.551	114.997	0	0
Driftsomkostninger		-33.160	-29.526	0	0
Administrationsomkostninger		-17.683	-16.596	-123	-128
Bruttoresultat før værdireguleringer		65.708	68.875	-123	-128
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-88.173	146.511	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-22.465	215.386	-123	-128
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-20.165	96.535
Finansielle indtægter	4	64	14	0	4
Finansielle omkostninger	5	-21.406	-20.980	-168	-21
Resultat før skat		-43.807	194.420	-20.456	96.390
Skat af årets resultat	6	7.181	-25.627	2.752	-18.171
Årets resultat		-36.626	168.793	-17.704	78.219
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		14.935	14.420	14.935	14.420
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	-40.765	77.995
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-18.922	90.574	0	0
Overført resultat		-32.639	63.799	8.126	-14.196
		-36.626	168.793	-17.704	78.219

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsjendomme		2.474.000	2.593.600	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	2.474.000	2.593.600	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	579.210	619.975
Finansielle anlægsaktiver		0	0	579.210	619.975
Anlægsaktiver		2.474.000	2.593.600	579.210	619.975
Tilgodehavender fra udlejning		405	263	0	0
Andre tilgodehavender		488	208	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere		2.481	1.958	0	0
Selskabsskat		439	0	439	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	59
Periodeafgrænsningsposter	10	485	301	0	0
Tilgodehavender		4.298	2.730	439	59
Likvide beholdninger		22.593	14.195	26	223
Omsætningsaktiver		26.891	16.925	465	282
Aktiver		2.500.891	2.610.525	579.675	620.257

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Kommanditaktiekapital	11	128.750	128.750	128.750	128.750
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	319.063	359.828
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		2.481	1.958	0	0
Overført resultat		375.453	408.615	58.871	50.745
Foreslået udbytte for regnskabsåret		14.935	14.420	14.935	14.420
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		521.619	553.743	521.619	553.743
Minoritetsinteresser		543.437	581.687	0	0
Egenkapital		1.065.056	1.135.430	521.619	553.743
Hensættelse til udskudt skat	12	98.874	112.986	53.821	62.190
Hensatte forpligtelser		98.874	112.986	53.821	62.190
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.281.425	1.296.530	0	0
Deposita		43.248	42.461	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.324.773	1.339.091	0	0

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	13	6.990	7.261	0	0
Kreditinstitutter		0	9.505	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		529	650	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		800	1.336	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.235	3.795
Gæld til selskabsdeltagere (Investorselskaber)		61	59	0	0
Selskabsskat		0	514	0	514
Anden gæld		3.808	3.693	0	15
Kortfristede gældsforpligtelser		12.188	23.018	4.235	4.324
Gældsforpligtelser		1.336.961	1.362.109	4.235	4.324
Passiver		2.500.891	2.610.525	579.675	620.257
Medarbejderforhold	1				
Honorar til forvalter	2				
Resultatdisponering	7				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14				
Nærtstående parter	17				
Anvendt regnskabspraksis	18				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	128.750	0	1.958	408.615	14.420	553.743	581.687	1.135.430
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-14.420	-14.420	-19.328	-33.748
Udlån og sikkerhedsstillelse ved salg af selskabets kapitalandele	0	0	523	-523	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-32.639	14.935	-17.704	-18.922	-36.626
Egenkapital 31. december	128.750	0	2.481	375.453	14.935	521.619	543.437	1.065.056

Moderelskab

Egenkapital 1. januar	128.750	359.828	0	50.745	14.420	553.743	0	553.743
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-14.420	-14.420	0	-14.420
Årets resultat	0	-40.765	0	8.126	14.935	-17.704	0	-17.704
Egenkapital 31. december	128.750	319.063	0	58.871	14.935	521.619	0	521.619

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		-36.626	168.793
Reguleringer	15	102.334	-99.919
Ændring i driftskapital	16	-2.178	-339
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		63.530	68.535
Renteindbetalinger og lignende		65	14
Renteudbetalinger og lignende		-20.162	-19.737
Pengestrømme fra ordinær drift		43.433	48.812
Betalt selskabsskat		-7.374	-6.952
Pengestrømme fra driftsaktivitet		36.059	41.860
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.455	-4.589
Salg af materielle anlægsaktiver		34.882	18.699
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		31.427	14.110
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter		-16.622	-7.200
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-9.505	-4.039
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		787	129
Betalt udbytte		-14.420	-13.390
Minoritetsinteresser		-19.328	-17.395
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-59.088	-41.895
Ændring i likvider		8.398	14.075
Likvider 1. januar		14.195	120
Likvider 31. december		22.593	14.195
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		22.593	14.195
Likvider 31. december		22.593	14.195

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
1 Medarbejderforhold				
Lønninger	419	407	0	0
Lønninger er bogført under følgende poster: Administrationsomkostninger	419	407	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	419	407	0	0
	419	407	0	0
2 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	15.526	14.908	2	2
Forvalterhonorar, performance - CoreProperty Management P/S	885	471	0	0
	16.411	15.379	2	2
3 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	-93.415	143.079	0	0
Salg af ejendomme	5.242	3.432	0	0
	-88.173	146.511	0	0
4 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	64	14	0	4
	64	14	0	4

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	113	17
Andre finansielle omkostninger	21.406	20.980	55	4
	21.406	20.980	168	21
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	6.931	7.551	5.617	6.093
Årets udskudte skat	-14.112	18.076	-8.369	12.078
	-7.181	25.627	-2.752	18.171
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	14.935	14.420	14.935	14.420
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-40.765	77.995
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-18.922	90.574	0	0
Overført resultat	-32.639	63.799	8.126	-14.196
	-36.626	168.793	-17.704	78.219

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.901.248
Tilgang i årets løb	3.455
Afgang i årets løb	-17.846
Kostpris 31. december	<u>1.886.857</u>
Værdireguleringer 1. januar	692.352
Årets værdireguleringer	-93.415
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-11.794
Værdireguleringer 31. december	<u>587.143</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.474.000</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	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	3,95%	3,80%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,95%	5,30%
Inflation	2,0%	1,50%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,75 % - 5,00 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,95 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 %	Basis	0,50 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,45	3,95	4,45
Dagsværdi	2.833.021	2.474.000	2.195.740
Ændring i dagsværdi	359.021	0	-278.260

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	260.147	260.147
Kostpris 31. december	260.147	260.147
Værdireguleringer 1. januar	359.828	281.833
Årets resultat	-20.165	96.535
Udbytte til moderselskabet	-20.600	-18.540
Værdireguleringer 31. december	319.063	359.828
Regnskabsmæssig værdi 31. december	579.210	619.975

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene.

11 Egenkapital

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

	Koncern		Morderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	112.986	94.910	62.190	50.112
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-14.112	18.076	-8.369	12.078
Hensættelse til udskudt skat 31. december	98.874	112.986	53.821	62.190
Materielle anlægsaktiver	99.334	113.282	53.821	62.190
Øvrige poster	-460	-296	0	0
	98.874	112.986	53.821	62.190

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

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 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	1.165.677	1.215.838	0	0
Mellem 1 og 5 år	115.748	80.692	0	0
Langfristet del	1.281.425	1.296.530	0	0
Inden for 1 år	6.990	7.261	0	0
	1.288.415	1.303.791	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	43.248	42.461	0	0
Langfristet del	43.248	42.461	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	43.248	42.461	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.474.000	2.593.600	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS' gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2022 udgør DKK 221 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.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-64	-14
Finansielle omkostninger	21.406	20.980
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	88.173	-146.512
Skat af årets resultat	-7.181	25.627
	102.334	-99.919
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.129	1.190
Ændring i leverandører m.v.	-1.049	-1.529
	-2.178	-339

17 Nærtstående parter

Transaktioner

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

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

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

Minoritetsinteresser

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

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

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme

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

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

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals København A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Pengestrømsopgørelse

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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	$\frac{\text{Prioritetsgæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$