
Core Bolig IV *Investoraktieselskab Nr. 1*

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

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 30 53 69 08

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

Peder Sehested Lund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2024

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
direktør

John Bødker
direktør

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Pernille Backhausen

Svend Erik Kristensen

Jesper Andreasen

Anders Lillevang Nørregård Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 28. februar 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

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

Koncernoversigt

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

Hoved- og nøgletal

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

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

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

Generelt og årets resultat

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

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

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

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

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

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

Udvikling i det danske ejendomsmarked

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

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

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

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

Tilgodehavender hos lejere

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

Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 486.

Ledelsesberetning

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

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

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer og investeret i energioptimering på flere af ejendommene, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 30,7 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 8,9 mio.

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

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 16,3 mio., hvoraf DKK 14,9 mio. er forvalterhonorar og DKK 0,3 mio. er performance fee til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning. Performance fee beregnes som 5% af avancen ved salg af ejendomme.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 436.

Finansielle poster

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

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

Udvikling i likviditeten

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

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

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

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

Egenkapital og Net Asset Value

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

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

Ledelsesberetning

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

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

Som følge af lånetidsforkortelse og den faldende rente i slutningen af året er andelen af den positive kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 30,0 mio. faldet til DKK 11,9 mio. Den positive kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 0,4% i 2023 (2022: 5,2%).

Udbytte

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

Forventninger til 2024

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

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

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

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

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

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

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

Ledelsesberetning

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

ESG og en bæredygtig fremtid

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

(I) Miljø og klima (E)

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

Forvaltningen af ejendomsselskaberne sker ud fra følgende generelle politikker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ledelsesberetning

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

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

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

(II) Sociale forhold (S)

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

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

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

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

Som en proxymål for lejertilfredshed er i der ovenstående tabel opgjort den årlige lejeromsætning i %. Målet er en så lav lejeromsætning som mulig, dog under hensyntagen til, at lejens niveau også skal kunne skabe et rimeligt afkast til investorerne. Lav lejeromsætning reducerer også udgifterne til lejeraskifteroverføring 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 ejendomsstype og -placering, løbende drift, finansieringsstrategi og sikring af investorernes tarv.

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

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

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

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

Ledelsesberetning

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

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

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

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

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

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

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

Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

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

Balance 31. december

Aktiver

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

Balance 31. december

Passiver

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

Balance 31. december

Passiver

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

Egenkapitalopgørelse

Koncern

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

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

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

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

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

Noter til årsregnskabet

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

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

Noter til årsregnskabet

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

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

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

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

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Noter til årsregnskabet

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

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer mv.

11. Selskabskapital

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

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

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

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

Noter til årsregnskabet

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

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

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

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

16. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

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

Andre eventualforpligtelser

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

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.

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

17. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Transaktioner

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1	København

18. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

19. Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

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

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

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

Minoritetsinteresser

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

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

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

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

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills Denmark A/S

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

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Noter til årsregnskabet

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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