
Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 30 53 69 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /4 2022

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 13

Balance 31. december 14

Egenkapitalopgørelse 17

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 18

Noter til årsregnskabet 19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1.

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

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2022

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Svend Erik Kristensen

Jesper Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Hellerup, den 2. marts 2022

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				
	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	114.997	111.975	107.112	104.157	97.185
Resultat af ordinær primær drift	215.386	166.059	109.724	175.595	118.988
Resultat af finansielle poster	-20.966	-21.876	-23.670	-24.263	-23.437
Årets resultat	168.793	124.257	74.091	130.576	82.703
Balance					
Balancesum	2.610.525	2.465.325	2.266.816	2.219.331	2.080.925
Egenkapital	1.135.430	997.422	900.022	873.781	771.045
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	41.860	41.732	40.933	37.930	32.373
- investeringsaktivitet	14.110	-110.986	-5.295	-25.812	-53.789
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-4.589	-110.986	-5.295	-25.812	-58.182
- finansieringsaktivitet	-41.895	56.789	-35.253	-10.866	-11.848
Årets forskydning i likvider	14.075	-12.465	385	1.252	-33.264
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	43,5%	40,5%	39,7%	39,4%	37,1%
Forrentning af egenkapital	15,8%	13,1%	8,4%	15,9%	10,8%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,7%	2,8%	2,9%	2,9%	3,0%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,6%	1,7%	1,9%	1,8%	2,0%
Belåningsgrad ejendomme	50,3%	53,2%	55,1%	55,7%	57,3%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	107.523	94.935	86.077	83.964	74.650
Net Asset Value pr. aktie i DKK	101.138	87.274	78.614	78.338	70.825

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 115,0 mio., hvilket er DKK 1 mio. højere end budgetteret. Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 69,6 mio., hvilket er lidt under det budgetterede. Der har som forventet ikke været en nævneværdig effekt af COVID-19.

Der er en positiv værdiregulering på 5,4% af koncernens ejendomme i 2021, svarende til i alt DKK 146,5 mio. (2020: DKK 97,6 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.594 mio. pr. 31. december 2021.

Der er i årets løb frasolgt 5 lejligheder som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 9,1 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 5,6 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.

Koncernens resultat blev på DKK 168,8 mio. og moderselskabets resultat blev på DKK 78,2 mio., hvilket anses for meget tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver en fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer, hvilket understøtter både leje- og ejendomspriserne.

Ejendomspriserne på udlejningsejendomme nyder fortsat godt af relativt lave renter, et stort opsparingsoverskud og høj interesse for investeringsalternativer til aktier og obligationer blandt professionelle investorer.

Ejendomme har indbygget en vis inflationshedge, idet lejen i nyere ejendomme kan reguleres med inflationen.

Danske ejendomme er fortsat relativt lavt prissat i forhold til ejendomme i udlandet, og der er derfor stor udenlandsk interesse for at købe danske udlejningsejendomme.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2021 brutto på TDKK 883. Der er hensat TDKK 621 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavenderne, ud over det afsatte beløb.

Ledelsesberetning

Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 263.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommene Lyngbyvej og Dalstrøget, sket moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger, genudlejninger og frasalg.

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 29,5 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 7,9 mio.

Tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne DKK 0,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 15,8 mio., hvoraf DKK 14,9 mio. forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 0,9 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 407.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 84,2% af lånene har fast rente indtil 2024-2028. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 3,1 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 20,9 mio. i 2021.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,4% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 48,2 mio. mod DKK 46,3 mio. i 2020.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2021 andrager DKK 14 mio.

Ledelsesberetning

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.

Regeringen har i oktober 2020 indgået aftale om at lagerbeskatte værdistigninger på ejendomme med 22% med virkning fra 1. januar 2023. Hidtil har denne skat først skulle betales ved salg af en given ejendom, men fremover skal ejendomme værdiansættes hvert år og skatten betales løbende. Lovforslaget er endnu ikke fremsat, hvorfor de nærmere regler endnu ikke kendes.

Ejendomsselskabet gennemfører allerede denne værdiansættelse hvert år, så loven vil ikke at få en direkte resultatmæssig påvirkning. Omvendt vil loven få en likviditetsmæssig påvirkning, da koncernen i modsætning til nu, hvor der hensættes til udskudt skat, vil skulle betale skatten løbende. I hvilket omfang lagerbeskatningen vil påvirke efterspørgslen efter investeringsejendomme og dermed værdierne, er fortsat lidt usikkert.

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 moderselskabets Net Asset Value pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier.

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

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

	2021	2021	2020	2020
	I alt	Pr. aktie	I alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	553.743	107.523	488.914	94.935
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-24.299	-4.718	-36.265	-7.042
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-17.860	-3.468	-14.315	-2.780
Skatteeffekt	9.275	1.801	11.128	2.161
Net Asset Value pr. 31. december	<u>520.859</u>	<u>101.138</u>	<u>449.462</u>	<u>87.274</u>

Som konsekvens af den stigende rente og den kortere løbetid til næste rentetilpasning, er den negative kursværdien på prioritetsgælden reduceret med DKK 12 mio. til DKK 24,3 mio. Den negative

Ledelsesberetning

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 18,9% i 2021 (2020: 14,1).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 14,4 mio., svarende til DKK 2.800 pr. aktie.

Forventninger til 2022

Fokus i 2022 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

I 2022 er der planlagt et enkelt større moderniserings- eller vedligeholdelsesprojekter ud over den normale drift, som omfatter renovering af vinduer på ejendommen Peter Holms Vej.

Koncernen forventer at frasælge ejerlejligheder i ejendommen Lyngbyvej 32 i takt med de bliver ledige. Frasalget forventes at ske til salgspriser over valuarvurderingen, idet valuarvurderingen har vurderet ejendommen som udlejningsejendom.

Ledelsen ser positivt på 2022, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 47,5 mio., svarende til 4% af egenkapitalen.

Arbejdet med den fremtidige ESG-rapportering

Ejendomsselskabets forvalter, Core Property Management P/S, arbejder med ESG-rapportering i en iterativ proces, hvor der aktuelt tilvejebringes miljø- og klimadata for bygninger og projekter.

ESG-rapporteringen integreres med den finansielle rapportering, og principper for datafangst og behandling er de samme som for finansielle data (datakvalitet/validitet, konsistens, transaktionsspor).

Ejendomsselskabets forvalter følger udviklingen af taksonomiforordningen samt øvrige rammeværktøjer, og forventer at følge taksonomiforordningens rapporteringsramme, når denne foreligger/offentliggøres.

Bæredygtighedsrisici indgår i Ejendomsselskabets risikostyringsaktiviteter på lige fod med øvrige (økonomiske) risici.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

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.

Den nuværende kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er en kvinde og fire mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, hvor måltallet for

Ledelsesberetning

andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat, da bestyrelsen i 2021 blev genvalgt på generalforsamlingen. Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenteret køn til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at nå målet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Nettoomsætning		114.997	111.975	0	0
Driftsomkostninger		-29.526	-28.094	0	0
Administrationsomkostninger		-16.596	-15.437	-128	-113
Bruttoresultat før værdireguleringer		68.875	68.444	-128	-113
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	146.511	97.615	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		215.386	166.059	-128	-113
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	96.535	70.640
Finansielle indtægter	4	14	9	4	0
Finansielle omkostninger	5	-20.980	-21.885	-21	-9
Resultat før skat		194.420	144.183	96.390	70.518
Skat af årets resultat	6	-25.627	-19.926	-18.171	-12.538
Årets resultat		168.793	124.257	78.219	57.980
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		14.420	13.390	14.420	13.390
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	77.995	55.190
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		90.574	66.277	0	0
Overført resultat		63.799	44.590	-14.196	-10.600
		168.793	124.257	78.219	57.980

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Investeringsejendomme		2.593.600	2.461.200	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	2.593.600	2.461.200	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	619.975	541.980
Finansielle anlægsaktiver		0	0	619.975	541.980
Anlægsaktiver		2.593.600	2.461.200	619.975	541.980
Tilgodehavender fra udlejning		263	304	0	0
Andre tilgodehavender		208	1.604	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere		1.958	1.807	0	0
Selskabsskat		0	85	0	85
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	59	0
Periodeafgrænsningsposter	10	301	205	0	0
Tilgodehavender		2.730	4.005	59	85
Likvide beholdninger		14.195	120	223	120
Omsætningsaktiver		16.925	4.125	282	205
Aktiver		2.610.525	2.465.325	620.257	542.185

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Kommanditaktiekapital	11	128.750	128.750	128.750	128.750
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	359.828	281.833
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		1.958	0	0	0
Overført resultat		408.615	346.774	50.745	64.941
Foreslået udbytte for regnskabsåret		14.420	13.390	14.420	13.390
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		553.743	488.914	553.743	488.914
Minoritetsinteresser		581.687	508.508	0	0
Egenkapital		1.135.430	997.422	553.743	488.914
Hensættelse til udskudt skat	12	112.986	94.910	62.190	50.112
Hensatte forpligtelser		112.986	94.910	62.190	50.112
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.296.530	1.302.540	0	0
Kreditinstitutter		0	13.385	0	0
Deposita		42.461	42.333	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.339.091	1.358.358	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	13	7.261	7.207	0	0
Kreditinstitutter	13	9.505	159	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		650	517	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.336	2.342	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	3.795	2.985
Gæld til selskabsdeltagere (Investorselskaber)		59	0	0	0
Selskabsskat		514	0	514	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	0	148
Anden gæld		3.693	4.410	15	26
Kortfristede gældsforpligtelser		23.018	14.635	4.324	3.159
Gældsforpligtelser		1.362.109	1.372.993	4.324	3.159
Passiver		2.610.525	2.465.325	620.257	542.185
Medarbejderforhold	1				
Honorar til forvalter	2				
Resultatdisponering	7				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Foreslået udbyt- te 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	1.807	344.967	13.390	488.914	508.508	997.422
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-13.390	-13.390	-17.395	-30.785
Udlån og sikkerhedsstillelse ved salg af selskabets kapitalandele	0	0	151	-151	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	63.799	14.420	78.219	90.574	168.793
Egenkapital 31. december	128.750	0	1.958	408.615	14.420	553.743	581.687	1.135.430

Moderelskab

Egenkapital 1. januar	128.750	281.833	0	64.941	13.390	488.914	0	488.914
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-13.390	-13.390	0	-13.390
Årets resultat	0	77.995	0	-14.196	14.420	78.219	0	78.219
Egenkapital 31. december	128.750	359.828	0	50.745	14.420	553.743	0	553.743

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat		168.793	124.257
Reguleringer	15	-99.919	-55.813
Ændring i driftskapital	16	-339	37
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		68.535	68.481
Renteindbetalinger og lignende		14	9
Renteudbetalinger og lignende		-19.737	-20.517
Pengestrømme fra ordinær drift		48.812	47.973
Betalt selskabsskat		-6.952	-6.241
Pengestrømme fra driftsaktivitet		41.860	41.732
Køb af materielle anlægsaktiver		-4.589	-110.986
Salg af materielle anlægsaktiver		18.699	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		14.110	-110.986
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter		-7.200	-7.096
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-4.039	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		129	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	74.024
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	13.537
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	3.181
Minoritetsinteresser		-17.395	-14.497
Betalt udbytte		-13.390	-12.360
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-41.895	56.789
Ændring i likvider		14.075	-12.465
Likvider 1. januar		120	12.585
Likvider 31. december		14.195	120
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		14.195	120
Likvider 31. december		14.195	120

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
1 Medarbejderforhold				
Lønninger	407	422	0	0
Lønninger er bogført under følgende poster: Administrationsomkostninger	407	422	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	407	422	0	0
	407	422	0	0
2 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	14.910	14.146	2	2
Forvalterhonorar, performance - CoreProperty Management P/S	471	0	0	0
	15.381	14.146	2	2
3 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	143.079	97.615	0	0
Salg af ejendomme	3.432	0	0	0
	146.511	97.615	0	0
4 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	14	9	4	0
	14	9	4	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	17	6
Andre finansielle omkostninger	20.980	21.885	4	3
	20.980	21.885	21	9
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	7.551	6.156	6.093	4.632
Årets udskudte skat	18.076	13.770	12.078	7.906
	25.627	19.926	18.171	12.538
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	14.420	13.390	14.420	13.390
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	77.995	55.190
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	90.574	66.277	0	0
Overført resultat	63.799	44.590	-14.196	-10.600
	168.793	124.257	78.219	57.980

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.906.277
Tilgang i årets løb	4.588
Afgang i årets løb	-9.617
Kostpris 31. december	<u>1.901.248</u>
Værdireguleringer 1. januar	554.923
Årets værdireguleringer	143.079
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-5.650
Værdireguleringer 31. december	<u>692.352</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.593.600</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	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	3,80%	3,83%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,30%	5,33%
Inflation	1,50%	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 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,55 % - 4,65 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,80 %.

Ændringer i skøn over afkastkravet 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	3,30	3,80	4,30
Dagsværdi	2.986.588	2.593.600	2.292.008
Ændring i dagsværdi	392.988	0	-301.592

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	260.147	260.147
Kostpris 31. december	260.147	260.147
Værdireguleringer 1. januar	281.833	226.643
Årets resultat	96.535	70.640
Udbytte til moderselskabet	-18.540	-15.450
Værdireguleringer 31. december	359.828	281.833
Regnskabsmæssig værdi 31. december	619.975	541.980

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		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	94.910	81.142	50.112	42.207
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	18.076	13.770	12.078	7.906
Hensættelse til udskudt skat 31. december	112.986	94.910	62.190	50.112
Materielle anlægsaktiver	113.282	95.403	62.190	50.112
Øvrige poster	-296	-493	0	0
	112.986	94.910	62.190	50.112

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	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 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	1.215.838	1.234.438	0	0
Mellem 1 og 5 år	80.692	68.102	0	0
Langfristet del	1.296.530	1.302.540	0	0
Inden for 1 år	7.261	7.207	0	0
	1.303.791	1.309.747	0	0
Kreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	0	13.385	0	0
Langfristet del	0	13.385	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	9.505	159	0	0
	9.505	13.544	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	42.461	42.333	0	0
Langfristet del	42.461	42.333	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	42.461	42.333	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2021	2020	2021	2020
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	2.593.600	2.461.200	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Core Bolig IV Kommanditaktieselskab har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS' gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2021 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 514. 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	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-14	-9
Finansielle omkostninger	20.980	21.885
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-146.512	-97.615
Skat af årets resultat	25.627	19.926
	-99.919	-55.813
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	1.190	-2.293
Ændring i leverandører m.v.	-1.529	2.330
	-339	37

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2021 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 omkostnin-

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger, 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.

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

17 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 investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Investeringsjendomme

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 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

17 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 2021 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

17 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 nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Noter til årsregnskabet

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