
Core Bolig IV ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 36 02 08 65

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

Per Yderholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 17

Ledelsespåtegning

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2020

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Svend Erik Kristensen

Jesper Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 udar-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bejde 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.
- 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 med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 5. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Dennis Mielcke
statsautoriseret revisor
mne36030

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig IV Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 36 02 08 65 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Komplementar	Core Bolig IV Komplementarselskab ApS
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

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	107.113	104.157	97.185	81.063	67.751
Resultat af ordinær primær drift	109.848	175.725	119.089	193.429	133.916
Resultat af finansielle poster	-23.647	-24.249	-23.412	-17.673	-15.254
Årets resultat	81.655	144.054	91.495	166.397	118.662
Balance					
Balancesum	2.268.051	2.218.634	2.080.541	2.002.797	1.513.421
Egenkapital	943.520	911.775	798.665	782.035	635.604
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	43.279	41.138	39.087	36.081	25.850
- investeringsaktivitet	-5.295	-25.812	-53.764	-294.124	-655.666
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-5.295	-25.812	-58.159	-36.043	-655.666
- finansieringsaktivitet	-37.320	-13.969	-18.484	287.028	526.192
Årets forskydning i likvider	664	1.357	-33.161	28.985	-103.624
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	41,6%	41,1%	38,4%	39,0%	42,0%
Forrentning af egenkapital	8,8%	16,8%	11,6%	23,5%	23,1%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,9%	2,9%	3,0%	2,7%	2,8%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,9%	2,0%	2,0%	1,8%	2,4%
Belåningsgrad ejendomme	55,1%	55,7%	57,3%	59,9%	56,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	94.522	91.342	80.011	78.345	63.675
Net Asset Value pr. aktie i DKK	85.316	84.327	75.307	75.248	63.675

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

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

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

Ledelsesberetning

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

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

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

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

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 66,4 mio., hvilket svarer til budgettet.

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

Årets resultat blev på DKK 81,7 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 8,8% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 16,4%. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

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

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

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

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

Ledelsesberetning

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

Tilgodehavender hos lejere

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

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

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

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

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 26,3 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 7,0 mio.

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

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

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 403.

Finansielle poster

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

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

Ledelsesberetning

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

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 45,8 mio. mod DKK 44,6 mio. i 2018.

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

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

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

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

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

Egenkapital og Net Asset Value

Efter ledelsens vurdering, skal der ved fastsættelse af 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:

	2019	2019	2018	2018
	I alt	Pr. aktie	I alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	943.520	94.522	911.775	91.342
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-69.027	-6.915	-49.325	-4.911
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-22.865	-2.291	-20.695	-2.073
Net Asset Value pr. 31. december	851.628	85.316	841.727	84.327

Som følge af det markente rentefald i 2019 er kursværdien på koncernens prioritetsgæld steget med DKK 19,7 mio. Dette har påvirket afkastet negativt med 2,3% i 2019.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 7,1% i 2019 (2018: 16,1%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 30,0 mio., svarende til DKK 3.000 pr. aktie.

Forventninger til 2020

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

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

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		107.113	104.157	89.204	86.053
Driftsomkostninger		-26.302	-26.863	-23.203	-23.679
Administrationsomkostninger		-14.368	-13.713	-13.718	-13.673
Bruttoresultat før værdireguleringer		66.443	63.581	52.283	48.701
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	43.405	112.144	29.416	85.919
Bruttoresultat efter værdireguleringer		109.848	175.725	81.699	134.620
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	16.044	26.310
Finansielle indtægter	5	18	3	3.937	3.993
Finansielle omkostninger	6	-23.665	-24.252	-20.025	-20.869
Resultat før skat		86.201	151.476	81.655	144.054
Skat af årets resultat	7	-4.546	-7.422	0	0
Årets resultat		81.655	144.054	81.655	144.054

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	29.946	49.910	29.946	49.910
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	16.044	26.310
Overført resultat	51.709	94.144	35.665	67.834
	81.655	144.054	81.655	144.054

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme		2.252.600	2.203.900	1.865.400	1.830.800
Materielle anlægsaktiver	9	2.252.600	2.203.900	1.865.400	1.830.800
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	182.995	166.951
Finansielle anlægsaktiver		0	0	182.995	166.951
Anlægsaktiver		2.252.600	2.203.900	2.048.395	1.997.751
Tilgodehavender fra udlejning		503	400	392	353
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.157	2	1.157	6
Andre tilgodehavender		170	1.927	168	1.925
Tilgodehavender hos kapitalejere	11	710	34	710	34
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		75	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	12	251	450	210	426
Tilgodehavender		2.866	2.813	2.637	2.744
Likvide beholdninger		12.585	11.921	12.415	11.760
Omsætningsaktiver		15.451	14.734	15.052	14.504
Aktiver		2.268.051	2.218.634	2.063.447	2.012.255

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Kommanditaktiekapital		249.550	249.550	249.550	249.550
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	89.056	73.012
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		710	34	710	34
Overført resultat		663.314	612.281	574.258	539.269
Foreslået udbytte for regnskabsåret		29.946	49.910	29.946	49.910
Egenkapital	13	943.520	911.775	943.520	911.775
Hensættelse til udskudt skat	14	38.934	35.914	0	0
Hensatte forpligtelser		38.934	35.914	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.234.356	1.220.312	1.037.439	1.022.831
Deposita		39.152	38.045	33.062	31.895
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.273.608	1.258.457	1.070.601	1.054.826

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	15	7.096	6.858	6.257	6.028
Modtagne forudbetalinger fra kunder		503	647	359	553
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.400	2.297	1.206	2.147
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	38.799	34.732
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	222	0	0
Anden gæld		2.990	2.464	2.705	2.194
Kortfristede gældsforpligtelser		11.989	12.488	49.326	45.654
Gældsforpligtelser		1.285.597	1.270.945	1.119.927	1.100.480
Passiver		2.268.051	2.218.634	2.063.447	2.012.255
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Honorar til forvalter	3				
Resultatdisponering	8				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Nærtstående parter	17				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	249.550	0	34	612.281	49.910	911.775
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-49.910	-49.910
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	676	-676	0	0
Årets resultat	0	0	0	51.709	29.946	81.655
Egenkapital 31. december	249.550	0	710	663.314	29.946	943.520

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	249.550	73.012	34	539.269	49.910	911.775
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-49.910	-49.910
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	676	-676	0	0
Årets resultat	0	16.044	0	35.665	29.946	81.655
Egenkapital 31. december	249.550	89.056	710	574.258	29.946	943.520

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		81.655	144.054
Reguleringer	18	-15.212	-80.473
Ændring i driftskapital	19	613	4.262
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		67.056	67.843
Renteindbetalinger og lignende		18	3
Renteudbetalinger og lignende		-21.973	-23.277
Pengestrømme fra ordinær drift		45.101	44.569
Betalt selskabsskat		-1.822	-3.431
Pengestrømme fra driftsaktivitet		43.279	41.138
Køb af materielle anlægsaktiver		-5.295	-25.812
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-5.295	-25.812
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter		-6.948	-6.748
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-30.071
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter (netto)		19.538	53.794
Betalt udbytte		-49.910	-30.944
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-37.320	-13.969
Ændring i likvider		664	1.357
Likvider 1. januar		11.921	10.564
Likvider 31. december		12.585	11.921
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		12.585	11.921
Likvider 31. december		12.585	11.921

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	403	399	403	399
Omkostningsført under administrationsomkostninger	403	399	403	399
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	403	399	403	399
	403	399	403	399
3 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	12.743	12.664	12.743	12.664
	12.743	12.664	12.743	12.664
4 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings-ejendomme	43.405	112.144	29.416	85.919
	43.405	112.144	29.416	85.919
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	11	0	3.930	3.990
Andre finansielle indtægter	7	3	7	3
	18	3	3.937	3.993

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	690	897
Andre finansielle omkostninger	23.665	24.252	19.335	19.972
	23.665	24.252	20.025	20.869
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.525	1.710	0	0
Årets udskudte skat	3.021	5.712	0	0
	4.546	7.422	0	0
8 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	29.946	49.910	29.946	49.910
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	16.044	26.310
Overført resultat	51.709	94.144	35.665	67.834
	81.655	144.054	81.655	144.054

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.789.997	1.494.836
Tilgang i årets løb	5.295	5.184
Kostpris 31. december	<u>1.795.292</u>	<u>1.500.020</u>
Værdireguleringer 1. januar	413.903	335.964
Årets værdireguleringer	43.405	29.416
Værdireguleringer 31. december	<u>457.308</u>	<u>365.380</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.252.600</u>	<u>1.865.400</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>1.197</u>	<u>0</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

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

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

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

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK
Kostpris 1. januar	93.939	93.939
Kostpris 31. december	93.939	93.939
Værdireguleringer 1. januar	73.012	46.702
Årets resultat	16.044	26.310
Værdireguleringer 31. december	89.056	73.012
Regnskabsmæssig værdi 31. december	182.995	166.951

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS	København	TDKK 100	100%
Core IV Alle Haven ApS	København	TDKK 90	100%

Noter til årsregnskabet

11 Tilgodehavender hos kapitalejere

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

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene.

13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 9.982 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital 1. januar	249.550	249.550	249.550	249.550	186.825
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	62.725
Kommanditaktiekapital					
31. december	249.550	249.550	249.550	249.550	249.550

14 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	35.914	30.201	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.020	5.713	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	38.934	35.914	0	0
Materielle anlægsaktiver	39.110	36.032	0	0
Øvrige poster	-176	-118	0	0
	38.934	35.914	0	0

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

Noter til årsregnskabet

15 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	100	100	100	100
Langfristet del	100	100	100	100
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.196.927	1.192.314	1.003.464	998.248
Mellem 1 og 5 år	37.429	27.998	33.975	24.583
Langfristet del	1.234.356	1.220.312	1.037.439	1.022.831
Inden for 1 år	7.096	6.858	6.257	6.028
	1.241.452	1.227.170	1.043.696	1.028.859
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	39.152	38.045	33.062	31.895
Langfristet del	39.152	38.045	33.062	31.895
Inden for 1 år	0	0	0	0
	39.152	38.045	33.062	31.895

Noter til årsregnskabet

Koncern		Morderselskab	
2019	2018	2019	2018
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	2.252.600	2.203.900	1.865.400	1.830.800
---	-----------	-----------	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

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

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

Datterselskaberne Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS hæfter subsidært og begrænset for skat af den ultimative moderselskabs sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har indgået en kontrakt med Core Property Management om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performancefee på 5% 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

17 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for følgende selskab

Navn	Hjemsted
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1	København

18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2019 TDKK	2018 TDKK
Finansielle indtægter	-18	-3
Finansielle omkostninger	23.665	24.252
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-43.405	-112.144
Skat af årets resultat	4.546	7.422
	-15.212	-80.473

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	23	1.218
Ændring i leverandører m.v.	590	3.044
	613	4.262

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2019 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig IV Kommanditaktieselskab 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

20 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

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

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

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor moderselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i moderselskabets resultatopgørelse.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat består af årets aktuelle skat, og forskydning i udskudt skat, 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.

Datterselskaberne er sambeskattet med moderselskabet Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

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 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 investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Investeringsejendomme

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skøn.

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

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

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat 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.

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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver 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 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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