
Core Bolig IV ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 36 02 08 65

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /4 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2021

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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020, 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.

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 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

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				
	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	111.975	107.113	104.157	97.185	81.063
Resultat af ordinær primær drift	166.172	109.848	175.725	119.089	193.429
Resultat af finansielle poster	-21.866	-23.647	-24.249	-23.412	-17.673
Årets resultat	136.918	81.655	144.054	91.495	166.397
Balance					
Balancesum	2.468.253	2.268.051	2.218.634	2.080.541	2.002.797
Egenkapital	1.050.492	943.520	911.775	798.665	782.035
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	44.693	43.279	41.138	39.087	36.081
- investeringsaktivitet	-110.985	-5.295	-25.812	-53.764	-294.124
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-110.985	-5.295	-25.812	-58.159	-36.043
- finansieringsaktivitet	53.707	-37.320	-13.969	-18.484	287.028
Årets forskydning i likvider	-12.585	664	1.357	-33.161	28.985
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	42,6%	41,6%	41,1%	38,4%	39,0%
Forrentning af egenkapital	13,7%	8,8%	16,8%	11,6%	23,5%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,8%	2,9%	2,9%	3,0%	2,7%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,7%	1,9%	2,0%	2,0%	1,8%
Belåningsgrad ejendomme	53,2%	55,1%	55,7%	57,3%	59,9%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	105.239	94.522	91.342	80.011	78.345
Net Asset Value pr. aktie i DKK	95.795	85.316	84.327	75.307	75.248

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 112,0 mio., hvilket svarer til budgettet. I forhold til 2020 udgør stigningen 4,5%. Koncernen har i 2020 overtaget 2 ejendomme med virkning fra henholdsvis 1. marts og 1. april, hvorfor den reelle stigning udgør 1,6%.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 68,6 mio., hvilket er lidt under det budgetterede.

Effekten af COVID-19 på årets drift har som forventet kun været meget begrænset, idet andelen af boliglejemål udgør 99,5%.

Der er en positiv værdiregulering på 4,1% af koncernens ejendomme i 2020, svarende til i alt DKK 97,6 mio. (2019: DKK 43,4 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.461 mio. pr. 31. december 2020.

Årets resultat blev på DKK 136,9 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 13,7% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 27,4%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Lave renter, stor usikkerhed og rigelig likviditet præger vores tid. I sådan en situation søger investorer mod et sikkert og stabilt afkast, hvilket der er en bred enighed om findes i centralt beliggende boligejendomme i de større byer, idet udbuddet af disse per definition er begrænset.

Derfor har efterspørgslen på boligudlejningsejendomme som investeringsaktiver i København samt i de fleste større provinsbyer været stigende og dermed har priserne på trods af COVID-19 nedlukningen af store dele af det danske samfund været svagt stigende i 2020 i lighed med året før.

Den endelige vedtagelse af boligindgrebet (§ 5, stk. 2) midt i 2020 har resulteret i ny køberinteresser for denne type ældre boligudlejningsejendomme. For Core Bolig IV er betydningen af boligindgrebet dog begrænset, idet de fleste ejendomme er nye og ikke omfattet af lejereguleringen.

Et element i boligindgrebet var at energimærket skulle løftes til klasse C for at 5, stk. 2 renoveringer skulle være mulige. Der har derfor været fokus på at løfte energimærket på de ejendomme, hvor dette var relevant, herunder ejendomsselskabets største ejendomme på Lyngbyvej, som nu er løftet til klasse B.

Ledelsesberetning

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

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2020 brutto på TDKK 1.020. Der er hensat TDKK 716 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavenderne ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 304.

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. På den ny erhvervede ejendom Ordrupvej i Charlottenlund er et overtaget altanprojekt færdiggjort.

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 28,1 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 8,5 mio.

Tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne DKK 0,6 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 15,3 mio., hvoraf DKK 14,1 mio. forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,2 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% af lånene har fast rente indtil 2024-2028. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 4,0 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 21,9 mio. i 2020.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,7% på realkreditlånene.

Ledelsesberetning

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 45,8 mio. mod DKK 44,6 mio. i 2019.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2020 andrager DKK 0,0 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.

Regeringen har i oktober 2020 indgået aftale om at lagerbeskatte værdistigninger på ejendomme med 22%. Hidtil har denne skat først skulle betales ved salg af en given ejendom, men fremover skal ejendomme værdiansættes hvert år og skatten betales løbende. Loven er endnu ikke endeligt vedtaget, men dette ventes at ske i løbet af 2021 eller i 2022.

Ejendomsselskabet gennemfører allerede denne værdiansættelse hvert år, så loven vil ikke 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 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:

	2020	2020	2019	2019
	I alt	Pr. aktie	I alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.050.492	105.239	943.520	94.522
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-66.523	-6.664	-69.027	-6.915
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-27.746	-2.780	-22.865	-2.291
Net Asset Value pr. 31. december	956.223	95.795	851.628	85.316

Som følge af, at den gennemsnitlige løbetid til næste rentetilpasning er faldet, er den negative kursværdien på prioritetsgælden reduceret med DKK 2,5 mio. til DKK 66,5 mio. Rentefaldet i 2020 har imidlertid betydet, at forkortelsen af løbetid ikke har slået helt igennem. Den negative 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 15,8% i 2020 (2019: 7,1%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 35,9 mio., svarende til DKK 3.600 pr. aktie.

Forventninger til 2021

Fokus i 2021 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

I 2021 er der ikke planlagt større moderniserings- eller vedligeholdelsesprojekter ud over den normale drift.

Ejendomsselskabet 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 2021, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 49 mio., svarende til 4,6% af egenkapitalen. Der forventes fortsat kun en meget begrænset effekt af COVID-19 på resultatet i 2021.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		111.975	107.113	94.241	89.204
Driftsomkostninger		-28.094	-26.302	-24.977	-23.203
Administrationsomkostninger		-15.324	-14.368	-14.677	-13.718
Bruttoresultat før værdireguleringer		68.557	66.443	54.587	52.283
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	97.615	43.405	70.802	29.416
Bruttoresultat efter værdireguleringer		166.172	109.848	125.389	81.699
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	26.192	16.044
Finansielle indtægter	4	15	18	3.961	3.937
Finansielle omkostninger	5	-21.881	-23.665	-18.624	-20.025
Resultat før skat		144.306	86.201	136.918	81.655
Skat af årets resultat	6	-7.388	-4.546	0	0
Årets resultat		136.918	81.655	136.918	81.655
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		35.935	29.946	35.935	29.946
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	52.384	16.044
Overført resultat		100.983	51.709	48.599	35.665
		136.918	81.655	136.918	81.655

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Investeringsejendomme		2.461.200	2.252.600	2.046.800	1.865.400
Materielle anlægsaktiver	8	2.461.200	2.252.600	2.046.800	1.865.400
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	209.187	182.995
Finansielle anlægsaktiver		0	0	209.187	182.995
Anlægsaktiver		2.461.200	2.252.600	2.255.987	2.048.395
Tilgodehavender fra udlejning		304	503	303	392
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.985	1.157	2.985	1.157
Andre tilgodehavender		1.604	170	1.539	168
Tilgodehavender hos kapitalejere	10	1.807	710	1.807	710
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		148	75	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	205	251	193	210
Tilgodehavender		7.053	2.866	6.827	2.637
Likvide beholdninger		0	12.585	0	12.415
Omsætningsaktiver		7.053	15.451	6.827	15.052
Aktiver		2.468.253	2.268.051	2.262.814	2.063.447

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Kommanditaktiekapital		249.550	249.550	249.550	249.550
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	141.440	89.056
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		1.807	710	1.807	710
Overført resultat		763.200	663.314	621.760	574.258
Foreslået udbytte for regnskabsåret		35.935	29.946	35.935	29.946
Egenkapital	12	1.050.492	943.520	1.050.492	943.520
Hensættelse til udskudt skat	13	44.798	38.934	0	0
Hensatte forpligtelser		44.798	38.934	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.302.540	1.234.356	1.081.610	1.037.439
Kreditinstitutter		13.385	0	13.385	0
Deposita		42.333	39.152	36.239	33.062
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.358.358	1.273.608	1.131.334	1.070.601

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	14	7.207	7.096	6.358	6.257
Kreditinstitutter	14	159	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		517	503	452	359
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.338	1.400	2.234	1.206
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	67.970	38.799
Gæld til selskabsdeltagere (Investorselskaber)		78	0	78	0
Anden gæld		4.306	2.990	3.896	2.705
Kortfristede gældsforpligtelser		14.605	11.989	80.988	49.326
Gældsforpligtelser		1.372.963	1.285.597	1.212.322	1.119.927
Passiver		2.468.253	2.268.051	2.262.814	2.063.447
Medarbejderforhold	1				
Honorar til forvalter	2				
Resultatdisponering	7				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Anvendt regnskabspraksis	19				

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	710	663.314	29.946	943.520
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-29.946	-29.946
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	1.097	-1.097	0	0
Årets resultat	0	0	0	100.983	35.935	136.918
Egenkapital 31. december	249.550	0	1.807	763.200	35.935	1.050.492

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	249.550	89.056	710	574.258	29.946	943.520
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-29.946	-29.946
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	1.097	-1.097	0	0
Årets resultat	0	52.384	0	48.599	35.935	136.918
Egenkapital 31. december	249.550	141.440	1.807	621.760	35.935	1.050.492

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020 TDKK	2019 TDKK
Årets resultat		136.918	81.655
Reguleringer	17	-68.361	-15.212
Ændring i driftskapital	18	-1.768	610
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		66.789	67.053
Renteindbetalinger og lignende		14	18
Renteudbetalinger og lignende		-20.513	-21.970
Pengestrømme fra ordinær drift		46.290	45.101
Betalt selskabsskat		-1.597	-1.822
Pengestrømme fra driftsaktivitet		44.693	43.279
Køb af materielle anlægsaktiver		-110.985	-5.295
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-110.985	-5.295
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter		-7.096	-6.948
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		13.544	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		3.181	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		74.024	19.538
Betalt udbytte		-29.946	-49.910
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		53.707	-37.320
Ændring i likvider		-12.585	664
Likvider 1. januar		12.585	11.921
Likvider 31. december		0	12.585
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	12.585
Likvider 31. december		0	12.585

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
1 Medarbejderforhold				
Lønninger	422	403	422	403
Omkostningsført under administrationsomkostninger	422	403	422	403
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	422	403	422	403
	422	403	422	403
2 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	14.144	13.351	13.518	12.743
	14.144	13.351	13.518	12.743
3 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings-ejendomme	97.615	43.405	70.802	29.416
	97.615	43.405	70.802	29.416
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6	11	3.952	3.930
Andre finansielle indtægter	9	7	9	7
	15	18	3.961	3.937

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.123	690
Andre finansielle omkostninger	21.881	23.665	17.501	19.335
	21.881	23.665	18.624	20.025
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.524	1.525	0	0
Årets udskudte skat	5.864	3.021	0	0
	7.388	4.546	0	0
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	35.935	29.946	35.935	29.946
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	52.384	16.044
Overført resultat	100.983	51.709	48.599	35.665
	136.918	81.655	136.918	81.655

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.795.292	1.500.019
Tilgang i årets løb	110.985	110.598
Kostpris 31. december	<u>1.906.277</u>	<u>1.610.617</u>
Værdireguleringer 1. januar	457.307	365.380
Årets værdireguleringer	97.616	70.803
Værdireguleringer 31. december	<u>554.923</u>	<u>436.183</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.461.200</u>	<u>2.046.800</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	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	10-20 år	10 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	3,54%	4,12%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	4,93%	5,62%
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 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,34% - 4,34%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,54%.

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	3,04	3,54	4,04
Dagsværdi	2.866.002	2.461.200	2.156.596
Ændring i dagsværdi	404.802	0	-304.604

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK
Kostpris 1. januar	93.939	93.939
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	93.939	93.939
Værdireguleringer 1. januar	89.056	73.012
Årets resultat	26.192	16.044
Værdireguleringer 31. december	115.248	89.056
Regnskabsmæssig værdi 31. december	209.187	182.995

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

10 Tilgodehavender hos kapitalejere

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

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene.

12 Egenkapital

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
13 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	38.934	35.914	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	5.864	3.020	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	44.798	38.934	0	0
Materielle anlægsaktiver	45.034	39.110	0	0
Øvrige poster	-236	-176	0	0
	44.798	38.934	0	0

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

Noter til årsregnskabet

14 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	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 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	1.234.438	1.196.927	1.017.001	1.003.464
Mellem 1 og 5 år	68.102	37.429	64.609	33.975
Langfristet del	1.302.540	1.234.356	1.081.610	1.037.439
Inden for 1 år	7.207	7.096	6.358	6.257
	1.309.747	1.241.452	1.087.968	1.043.696
Kreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	13.385	0	13.385	0
Langfristet del	13.385	0	13.385	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	159	0	0	0
	13.544	0	13.385	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	42.333	39.152	36.239	33.062
Langfristet del	42.333	39.152	36.239	33.062
Inden for 1 år	0	0	0	0
	42.333	39.152	36.239	33.062

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2020	2019	2020	2019
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	2.461.200	2.252.600	2.046.800	1.865.400
------------------------------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2020 udgør DKK 222 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

16 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for følgende selskab

Navn	Hjemsted
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1	København

17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2020 TDKK	2019 TDKK
Finansielle indtægter	-15	-18
Finansielle omkostninger	21.881	23.665
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-97.615	-43.405
Skat af årets resultat	7.388	4.546
	-68.361	-15.212

18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-4.112	20
Ændring i leverandører m.v.	2.344	590
	-1.768	610

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for 2020 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 2020 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 udover betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostnin-

Noter til årsregnskabet

19 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

19 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

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 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsjendomme

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 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 2020 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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