
Core Bolig IV ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 36 02 08 65

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

Peder Lund
Dirigent



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 14

Balance 31. december 15

Egenkapitalopgørelse 18

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 19

Noter til årsregnskabet 20

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2023

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Pernille Backhausen

Anders Nørregård Larsen

Svend Erik Kristensen

Jesper Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Hellerup, den 1. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig IV 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				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	116.550	114.997	111.975	107.113	104.157
Resultat af ordinær primær drift	-22.341	215.514	166.172	109.848	175.725
Resultat af finansielle poster	-21.173	-20.949	-21.866	-23.647	-24.249
Årets resultat	-39.085	187.109	136.918	81.655	144.054
Balance					
Balancesum	2.504.659	2.614.096	2.468.253	2.268.051	2.218.634
Egenkapital	1.122.653	1.201.666	1.050.492	943.520	911.775
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	42.436	46.908	44.693	43.279	41.138
- investeringsaktivitet	31.427	14.110	-110.985	-5.295	-25.812
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-3.455	-4.589	-110.985	-5.295	-25.812
- finansieringsaktivitet	-65.268	-47.046	53.707	-37.320	-13.969
Årets forskydning i likvider	8.595	13.972	-12.585	664	1.357
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	44,8%	46,0%	42,6%	41,6%	41,1%
Forrentning af egenkapital	-3,4%	16,6%	13,7%	8,8%	16,8%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,7%	2,7%	2,8%	2,9%	2,9%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,6%	1,6%	1,7%	1,9%	2,0%
Belåningsgrad ejendomme	52,1%	50,3%	53,2%	55,1%	55,7%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	112.468	120.383	105.239	94.522	91.342
Net Asset Value pr. aktie i DKK	115.219	112.446	95.795	85.316	84.327

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 boliger beliggende i Storkøbenhavn og Aarhus.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

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

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

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

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

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat negativt med DKK 39,1 mio., hvilket svarer til en negativ forrentning af egenkapitalen med 3,4%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling i Danmark og i ejendomsmarkedet er resultatet forventeligt.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

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

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

Den underliggende strukturelle trend med befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver imidlertid fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer, hvilket fortsat understøtter lejepriserne og efterspørgslen efter lejeboliger. Hvortil kommer, at den højere inflation forventes at medvirke til lejestigninger.

Ledelsesberetning

Tilgodehavender hos lejere

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

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

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

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

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

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

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 33,2 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 11,5 mio.

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

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

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 419.

Finansielle poster

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

Ledelsesberetning

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

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

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 44,1 mio. mod DKK 48,2 mio. i 2021.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2022 andrager DKK 22,6 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

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

Egenkapital og Net Asset Value

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

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

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

	2022 i alt DKK 1.000	2022 Pr. aktie DKK	2021 i alt DKK 1.000	2021 Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.122.654	112.468	1.201.667	120.383
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld prioritetsgæld	55.539	5.563	-44.613	-4.469
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-28.076	-2.812	-34.618	-3.468
Net Asset Value pr. 31. december	1.150.117	115.219	1.122.437	112.446

Som konsekvens af den stigende rente er den negative kursværdi på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 44,6 mio. ændret til en positiv kursværdiregulering på DKK 55,5 mio. Den positive kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 6,0% i 2022

Ledelsesberetning

(2021: 21,1%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et uændret udbytte på DKK 39,9 mio., svarende til DKK 4.000 pr. aktie.

Forventninger til 2023

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

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

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

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

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

ESG Rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

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

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

- UN PRI (se www.unipri.org signatories). UN PRI er en frivillig UN sponsoreret organisation, som vil fremme ESG agendaen inden for 9 prioriterede områder. Se førnævnte webside for yderligere information.
- De 4 FN's verdensmål, som er udvalgt er: (3) sundhed og trivsel, (11) bæredygtige byer og lokalsamfund, (12) ansvarligt forbrug og produktion samt (13) klimaindsats.

Ledelsesberetning

ESG og en bæredygtig fremtid

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

(I) Miljø og klima (E)

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

Forvaltningen af ejendomsselskaberne sker ud fra følgende generelle politikker:

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

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

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

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

Aktuelt har kun 10,2% af ejendomsmassen et energimærke, som er lavere end C.

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

Ledelsesberetning

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

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

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

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

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

(II) Sociale forhold (S)

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

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

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

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

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

Ledelsesberetning

(III) God ledelse (G - governance)

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

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

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

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

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

Den nuværende kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 1 kvinde og 4 mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, hvor måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat. Bestyrelsen vil på kommende generalforsamlinger så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen for at nå målet.

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

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

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

Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		116.550	114.997	98.585	97.164
Driftsomkostninger		-33.160	-29.526	-29.605	-26.377
Administrationsomkostninger		-17.558	-16.468	-16.845	-15.765
Bruttoresultat før værdireguleringer		65.832	69.003	52.135	55.022
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-88.173	146.511	-62.340	119.062
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-22.341	215.514	-10.205	174.084
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-15.704	26.437
Finansielle indtægter	4	178	27	5.644	4.451
Finansielle omkostninger	5	-21.351	-20.976	-18.820	-17.863
Resultat før skat		-43.514	194.565	-39.085	187.109
Skat af årets resultat	6	4.429	-7.456	0	0
Årets resultat		-39.085	187.109	-39.085	187.109
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		39.928	39.928	39.928	39.928
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	-15.704	245
Overført resultat		-79.013	147.181	-63.309	146.936
		-39.085	187.109	-39.085	187.109

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme		2.474.000	2.593.600	2.057.400	2.151.300
Materielle anlægsaktiver	8	2.474.000	2.593.600	2.057.400	2.151.300
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	219.920	235.624
Finansielle anlægsaktiver		0	0	219.920	235.624
Anlægsaktiver		2.474.000	2.593.600	2.277.320	2.386.924
Tilgodehavender fra udlejning		405	263	383	263
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.915	3.795	3.915	3.795
Andre tilgodehavender		488	207	488	205
Tilgodehavender hos kapitalejere	10	2.481	1.958	2.481	1.958
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		318	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	485	301	270	267
Tilgodehavender		8.092	6.524	7.537	6.488
Likvide beholdninger		22.567	13.972	22.073	13.972
Omsætningsaktiver		30.659	20.496	29.610	20.460
Aktiver		2.504.659	2.614.096	2.306.930	2.407.384

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Kommanditaktiekapital	12	249.550	249.550	249.550	249.550
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	125.981	141.685
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		2.481	1.958	2.481	1.958
Overført resultat		830.694	910.230	704.713	768.545
Foreslået udbytte for regnskabsåret		39.928	39.928	39.928	39.928
Egenkapital		1.122.653	1.201.666	1.122.653	1.201.666
Hensættelse til udskudt skat	13	45.053	50.796	0	0
Hensatte forpligtelser		45.053	50.796	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.281.425	1.296.530	1.061.645	1.076.170
Deposita		43.248	42.461	36.869	36.283
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.324.773	1.339.091	1.098.614	1.112.553

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	14	6.990	7.261	6.122	6.403
Kreditinstitutter		0	9.505	0	7.273
Modtagne forudbetalinger fra kunder		529	650	419	511
Leverandører af varer og tjenesteydelser		800	1.337	467	1.196
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	75.318	74.367
Gæld til selskabsdeltagere (Investorselskaber)		61	59	61	59
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	58	0	0
Anden gæld		3.800	3.673	3.276	3.356
Kortfristede gældsforpligtelser		12.180	22.543	85.663	93.165
Gældsforpligtelser		1.336.953	1.361.634	1.184.277	1.205.718
Passiver		2.504.659	2.614.096	2.306.930	2.407.384
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	1.958	910.230	39.928	1.201.666
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-39.928	-39.928
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	523	-523	0	0
Årets resultat	0	0	0	-79.013	39.928	-39.085
Egenkapital 31. december	249.550	0	2.481	830.694	39.928	1.122.653

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	249.550	141.685	1.958	768.545	39.928	1.201.666
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-39.928	-39.928
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	523	-523	0	0
Årets resultat	0	-15.704	0	-63.309	39.928	-39.085
Egenkapital 31. december	249.550	125.981	2.481	704.713	39.928	1.122.653

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		-39.085	187.109
Reguleringer	17	104.917	-118.106
Ændring i driftskapital	18	-1.778	-1.139
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		64.054	67.864
Renteindbetalinger og lignende		179	28
Renteudbetalinger og lignende		-20.107	-19.732
Pengestrømme fra ordinær drift		44.126	48.160
Betalt selskabsskat		-1.690	-1.252
Pengestrømme fra driftsaktivitet		42.436	46.908
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.455	-4.589
Salg af materielle anlægsaktiver		34.882	18.699
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		31.427	14.110
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-16.622	-7.200
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-9.505	-4.039
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		787	128
Betalt udbytte		-39.928	-35.935
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-65.268	-47.046
Ændring i likvider		8.595	13.972
Likvider 1. januar		13.972	0
Likvider 31. december		22.567	13.972
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		22.567	13.972
Likvider 31. december		22.567	13.972

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
1 Medarbejderforhold				
Lønninger	419	407	419	407
Omkostningsført under administrationsomkostninger	419	407	419	407
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	419	407	419	407
	419	407	419	407
2 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	15.526	14.908	14.839	14.238
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management P/S	885	471	885	471
	16.411	15.379	15.724	14.709
3 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-93.415	143.079	-67.582	115.630
Salg af ejendomme	5.242	3.432	5.242	3.432
	-88.173	146.511	-62.340	119.062
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	114	17	5.580	4.441
Andre finansielle indtægter	64	10	64	10
	178	27	5.644	4.451

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.917	1.281
Andre finansielle omkostninger	21.351	20.976	16.903	16.582
	21.351	20.976	18.820	17.863
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.314	1.458	0	0
Årets udskudte skat	-5.743	5.998	0	0
	-4.429	7.456	0	0
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	39.928	39.928	39.928	39.928
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-15.704	245
Overført resultat	-79.013	147.181	-63.309	146.936
	-39.085	187.109	-39.085	187.109

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.901.248	1.605.137
Tilgang i årets løb	3.455	3.322
Afgang i årets løb	-17.846	-17.846
Kostpris 31. december	<u>1.886.857</u>	<u>1.590.613</u>
Værdireguleringer 1. januar	692.352	546.163
Årets værdireguleringer	-93.415	-67.582
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-11.794	-11.794
Værdireguleringer 31. december	<u>587.143</u>	<u>466.787</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.474.000</u>	<u>2.057.400</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	3,95%	3,80%
Inflation	2,0%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,95%	5,30%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

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

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	93.939	93.939
Kostpris 31. december	93.939	93.939
Værdireguleringer 1. januar	141.685	115.248
Årets resultat	-15.704	26.437
Værdireguleringer 31. december	125.981	141.685
Regnskabsmæssig værdi 31. december	219.920	235.624

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%

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.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	50.796	44.798	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-5.743	5.998	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	45.053	50.796	0	0
Materielle anlægsaktiver	45.409	51.092	0	0
Øvrige poster	-356	-296	0	0
	45.053	50.796	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	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 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	1.165.677	1.215.838	959.801	1.005.222
Mellem 1 og 5 år	115.748	80.692	101.844	70.948
Langfristet del	1.281.425	1.296.530	1.061.645	1.076.170
Inden for 1 år	6.990	7.261	6.122	6.403
	1.288.415	1.303.791	1.067.767	1.082.573
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	43.248	42.461	36.869	36.283
Langfristet del	43.248	42.461	36.869	36.283
Inden for 1 år	0	0	0	0
	43.248	42.461	36.869	36.283

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	2.474.000	2.593.600	2.057.400	2.151.300
---	-----------	-----------	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

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

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.

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

Transaktioner

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for følgende selskab

Navn	Hjemsted
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1	København

17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-178	-27
Finansielle omkostninger	21.351	20.976
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	88.173	-146.511
Skat af årets resultat	-4.429	7.456
	104.917	-118.106

18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-1.251	381
Ændring i leverandører m.v.	-527	-1.520
	-1.778	-1.139

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig IV 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 omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

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”.

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Investeringsjendomme

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt 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.

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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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