
Core Bolig IV *Kommanditaktieselskab*

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

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 36 02 08 65

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

Peder Sehested Lund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	18
Noter til årsregnskabet	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2024

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Carsten Wiggers
formand

Pernille Backhausen

Svend Erik Kristensen

Jesper Andreasen

Anders Lillevang Nørregård Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 28. februar 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	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
Bestyrelse	Carsten Wiggers, formand Pernille Backhausen Svend Erik Kristensen Jesper Andreasen Anders Lillevang Nørregård Larsen
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	120.094	116.552	114.997	111.975	107.113
Resultat af finansielle poster	-26.234	-21.173	-20.949	-21.866	-23.647
Årets resultat	41.766	-39.085	187.109	136.918	81.655
Balance					
Balancesum	2.494.578	2.504.659	2.614.096	2.468.253	2.268.051
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.896	3.455	4.589	110.598	5.295
Egenkapital	1.116.705	1.122.653	1.201.666	1.050.492	943.520
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	53.444	42.436	46.908	44.693	43.279
- investeringsaktivitet	13.315	31.427	14.110	-110.985	-5.295
- finansieringsaktivitet	-55.512	-65.268	-47.046	53.707	-37.320
Årets forskydning i likvider	11.247	8.595	13.972	-12.585	664
Nøgletal					
Soliditetsgrad	44,8%	44,8%	46,0%	42,6%	41,6%
Egenkapitalforrentning	3,7%	-3,4%	16,6%	13,7%	17,3%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	3,0%	2,7%	2,7%	2,8%	2,9%
Gennemsnitlig finansieringsrente	2,0%	1,6%	1,6%	1,7%	1,9%
Belåningsgrad ejendomme	52,1%	52,1%	50,3%	53,2%	55,1%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	112.662	112.468	120.383	105.239	94.522
Net Asset Value pr. aktie i DKK	111.533	115.219	112.446	95.795	85.316

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 en række større provinsbyer.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 41.766, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.116.705.

Generelt og årets resultat

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

Resultat af ordinær primær drift blev på DKK 73,2 mio., hvilket er DKK 3,1 mio. over det budgetterede og anses for tilfredsstillende.

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

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

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat DKK 41,8 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 3,7%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men som følge af den negative værdiregulering af koncernens ejendomme er resultatet forventeligt.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

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

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

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

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

Tilgodehavender hos lejere

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

Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 486.

Ledelsesberetning

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

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

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

Drifts- og administrationsomkostninger

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

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

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 16,1 mio., hvoraf DKK 14,9 mio. er forvalterhonorar og DKK 0,3 mio. er performance fee til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratører 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 436.

Finansielle poster

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

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 26,2 mio. i 2023.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 53,7 mio. mod DKK 48,2 mio. i 2022.

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

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

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

Egenkapital og Net Asset Value

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

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

Ledelsesberetning

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2023 i alt TDKK	2023 Pr. aktie DKK	2022 i alt TDKK	2022 Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.116.705	112.662	1.122.654	112.468
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	21.717	2.191	55.539	5.563
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-28.784	-2.904	-28.076	-2.812
Net Asset Value pr. 31. december	1.109.638	111.949	1.150.117	115.219

Som følge af lånetidsforkortelse og den faldende rente i slutningen af året er den positive kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 55,5 mio. faldet til DKK 21,7 mio. Den positive kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 0,6% i 2023 (2022: 6,0%).

Exit-vinduet 2022-2023

Der er i april 2023 tilbagekøbt 70 aktier i selskabet en købesum på 7,8 mio. DKK, som herefter indgår i regnskabet som egne aktier. Aktierne forventes annulleret i forbindelse med den ordinære generalforsamling i 2024.

Udbytte

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

Forventninger til 2024

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

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

Uanset at der er foretaget en delvis renteafdækning, forventes finansieringsomkostningerne i 2023 at stige fra DKK 26,2 mio. til DKK 35 mio. som følge af rentestigningerne. Stigningen kan blandt andet tilskrives, at F10-lån for 270 mio. DKK er refinansieret pr. 1. januar 2024, hvor renten ekskl. bidrag er steget 1,2% til 4,0%. Dette betyder, at ledelsen forventer, at resultatet før dagsværdireguleringer, gevinst ved frasalg og skat falder med ca. DKK 10 mio. til ca. DKK 37,0 mio., svarende til 3,3% af egenkapitalen.

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

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

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

Ledelsesberetning

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 (12) klimaindsats.

ESG og en bæredygtig fremtid

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

(I) Miljø og klima (E)

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

Forvaltningen af ejendomsselskaberne sker ud fra følgende generelle politikker:

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

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

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

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

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

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

Ledelsesberetning

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

* Fordelingen på opvarmningsform er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Hvis der anvendes flere opvarmningformer, 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 og alder – som lejerne har råd til at bo i
- At udforme og indrette boligområder, der fremmer tryghed og skaber rammer for fællesskab hos lejerne, så lejerne bliver boende i en lang årrække

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

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

Som en proxymål for lejer tilfredshed 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 lejerskifterenovering og også ressourceforbruget hertil.

(III) God ledelse (G - governance)

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

Dermed er der faste rammer for forvaltningen hvad angår investeringsfokus på ejendomstype 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.

Ledelsesberetning

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 har oprindeligt sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der var 2 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2023. Målet er ikke nået, uanset bestyrelsen i indkaldelsen til seneste ordinær generalforsamling har opfordret kapitalejere til at opstille egnede kandidater til bestyrelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		120.094	116.550	101.288	98.585
Driftsomkostninger		-30.728	-33.159	-27.396	-29.604
Bruttofortjeneste		89.366	83.391	73.892	68.981
Administrationsomkostninger	1,2	-16.123	-17.559	-15.403	-16.846
Resultat af ordinær primær drift		73.243	65.832	58.489	52.135
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-5.185	-88.173	3.908	-62.340
Resultat før finansielle poster		68.058	-22.341	62.397	-10.205
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	204	-15.704
Finansielle indtægter	4	716	178	5.106	5.644
Finansielle omkostninger	5	-26.950	-21.351	-25.941	-18.820
Resultat før skat		41.824	-43.514	41.766	-39.085
Skat af årets resultat	6	-58	4.429	0	0
Årets resultat	7	41.766	-39.085	41.766	-39.085

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		2.455.500	2.474.000	2.047.900	2.057.400
Materielle anlægsaktiver	8	2.455.500	2.474.000	2.047.900	2.057.400
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	220.124	219.920
Finansielle anlægsaktiver		0	0	220.124	219.920
Anlægsaktiver		2.455.500	2.474.000	2.268.024	2.277.320
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		486	405	397	383
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.149	3.915	3.149	3.915
Andre tilgodehavender		53	488	53	488
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10	1.083	2.481	1.083	2.481
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	318	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	493	485	264	270
Tilgodehavender		5.264	8.092	4.946	7.537
Likvide beholdninger		33.814	22.567	33.814	22.073
Omsætningsaktiver		39.078	30.659	38.760	29.610
Aktiver		2.494.578	2.504.659	2.306.784	2.306.930

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	12	249.550	249.550	249.550	249.550
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	126.185	125.981
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		1.083	2.481	1.083	2.481
Overført resultat		826.144	830.694	699.959	704.713
Foreslået udbytte for regnskabsåret		39.928	39.928	39.928	39.928
Egenkapital		1.116.705	1.122.653	1.116.705	1.122.653
Hensættelse til udskudt skat	13	42.992	45.053	0	0
Hensatte forpligtelser		42.992	45.053	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.274.901	1.281.425	1.055.712	1.061.645
Deposita		44.965	43.248	38.283	36.869
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.319.966	1.324.773	1.094.095	1.098.614
Gæld til realkreditinstitutter	14	4.257	6.990	3.379	6.122
Kreditinstitutter		1.366	0	71	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		560	529	469	419
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.890	800	1.554	467
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	85.726	75.318
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		477	61	477	61
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.509	0	0	0
Anden gæld		4.856	3.800	4.308	3.276
Kortfristede gældsforpligtelser		14.915	12.180	95.984	85.663
Gældsforpligtelser		1.334.881	1.336.953	1.190.079	1.184.277
Passiver		2.494.578	2.504.659	2.306.784	2.306.930

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Begivenheder efter balancedagen	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for udlån og sikker- hedsstil- lelse	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	249.550	2.481	830.694	39.928	1.122.653
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-39.928	-39.928
Køb af egne kapitalandele	0	0	-7.786	0	-7.786
Årets tilbageførelse af udlån og sikkerhedsstillelse ved salg af selskabets kapitalandele	0	-1.398	1.398	0	0
Årets resultat	0	0	1.838	39.928	41.766
Egenkapital 31. december	249.550	1.083	826.144	39.928	1.116.705

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdi- metode	Reserve for udlån og sikker- hedsstil- lelse	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	249.550	125.981	2.481	704.713	39.928	1.122.653
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-39.928	-39.928
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	-7.786	0	-7.786
Årets tilbageførelse af udlån og sikkerhedsstillelse ved salg af selskabets kapitalandele	0	0	-1.398	1.398	0	0
Årets resultat	0	204	0	1.634	39.928	41.766
Egenkapital 31. december	249.550	126.185	1.083	699.959	39.928	1.116.705

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		41.766	-39.085
Regulering	15	31.477	104.917
Ændring i driftskapital	16	5.103	-1.778
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		78.346	64.054
Renteindbetalinger og lignende		716	179
Renteudbetalinger og lignende		-25.326	-20.107
Pengestrømme fra ordinær drift		53.736	44.126
Betalt selskabsskat		-292	-1.690
Pengestrømme fra driftsaktivitet		53.444	42.436
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.895	-3.455
Salg af materielle anlægsaktiver		15.210	34.882
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		13.315	31.427
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-10.881	-16.622
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-9.505
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		1.366	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		1.717	787
Køb af egne kapitalandele		-7.786	0
Betalt udbytte		-39.928	-39.928
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-55.512	-65.268
Ændring i likvider		11.247	8.595
Likvider 1. januar		22.567	13.972
Likvider 31. december		33.814	22.567
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		33.814	22.567
Likvider 31. december		33.814	22.567

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Særlige poster				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	14.938	15.526	14.271	14.839
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management P/S	311	885	311	885
	15.249	16.411	14.582	15.724

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Medarbejderforhold				
Lønninger	436	419	436	419
	436	419	436	419
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	436	419	436	419
	436	419	436	419
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-8.052	-93.415	1.041	-67.582
Tilbageført værdiregulering i forbindelse med salg	-2.908	-11.794	-2.908	-11.794
Avance ved salg af ejendomme	5.775	17.036	5.775	17.036
	-5.185	-88.173	3.908	-62.340

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	124	114	4.515	5.580
Andre finansielle indtægter	592	64	591	64
	716	178	5.106	5.644

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	4.282	1.917
Andre finansielle omkostninger	26.950	21.351	21.659	16.903
	26.950	21.351	25.941	18.820

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	2.118	1.314	0	0
Årets udskudte skat	-2.060	-5.743	0	0
	58	-4.429	0	0

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
7. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	39.928	39.928
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	204	-15.704
Overført resultat	1.634	-63.309
	41.766	-39.085

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.886.857	1.590.613
Tilgang i årets løb	1.896	1.803
Afgang i årets løb	-9.436	-9.436
Kostpris 31. december	<u>1.879.317</u>	<u>1.582.980</u>
Værdireguleringer 1. januar	587.144	466.787
Årets værdireguleringer	-8.053	1.041
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-2.908	-2.908
Værdireguleringer 31. december	<u>576.183</u>	<u>464.920</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.455.500</u>	<u>2.047.900</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:

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	2023	2022	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.455.500	2.474.000	2.047.900	2.057.400
Værdiregulering, resultatopgørelse	-8.052	-93.415	1.041	-67.582
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år	10-20 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,28%	3,95%	4,34%	4,01%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,28%	5,95%	6,34%	6,01%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §19 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%	0% til 10%	0% til 10%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,85 % - 5,00 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,28 %.

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,78	4,28	4,78
Dagsværdi	2.780.302	2.455.500	2.198.649
Ændring i dagsværdi	324.802	0	-256.851

9. Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	93.939	93.939
Kostpris 31. december	93.939	93.939
Værdireguleringer 1. januar	125.981	141.685
Årets resultat	204	-15.704
Værdireguleringer 31. december	126.185	125.981
Regnskabsmæssig værdi 31. december	220.124	219.920

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS	København	TDKK 100	100%
Core IV Alle Haven ApS	København	TDKK 90	100%

10. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere mv.

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

Noter til årsregnskabet

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene.

12. Selskabskapital

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

Den 24. marts 2023 erhvervede moderselskabet 70 af sine egne aktier, svarende til 0,7% af selskabskapitalen. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 7.786, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor pr. 31. december 2023 som egne aktier. Aktierne vil blive annulleret efter regnskabsårets udløb.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	45.052	50.796	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-2.060	-5.743	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	42.992	45.053	0	0

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

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
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:

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.188.139	1.165.677	990.371	959.801
Mellem 1 og 5 år	86.762	115.748	65.341	101.844
Langfristet del	1.274.901	1.281.425	1.055.712	1.061.645
Inden for 1 år	4.257	6.990	3.379	6.122
	1.279.158	1.288.415	1.059.091	1.067.767
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	44.965	43.248	38.283	36.869
Langfristet del	44.965	43.248	38.283	36.869
Inden for 1 år	0	0	0	0
	44.965	43.248	38.283	36.869

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-716	-178
Finansielle omkostninger	26.950	21.351
Værdireguleringer af investeringsaktiver	5.185	88.173
Skat af årets resultat	58	-4.429
	31.477	104.917

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	2.510	-1.251
Ændring i leverandører mv.	2.593	-527
	5.103	-1.778

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	2.455.500	2.474.000	2.047.900	2.057.400
---	-----------	-----------	-----------	-----------

Andre eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2023 udgør DKK 220 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 administrations selskab 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.

18. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Transaktioner

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1	København

Noter til årsregnskabet

19. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

20. Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig IV 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 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Noter til årsregnskabet

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 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills.

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

Discounted Cash Flow model

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

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.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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