
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 36 02 08 73

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

Peder 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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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

Finn Boel Pedersen
formand

Henrik Nordby Christensen

Jonas Svava Iversen

Iben Mai Winsløw

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig VI Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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 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 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 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 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 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 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.

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

Selskabet	Core Bolig VI Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv , 2N, 4. 1609 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 36 02 08 73 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. maj 2014 Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Finn Boel Pedersen, formand Henrik Nordby Christensen Jonas Svava Iversen Iben Mai Winsløw
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	123.022	119.822	116.929	114.896	113.569
Resultat af primær drift	50.321	-31.079	187.066	131.801	111.572
Resultat af finansielle poster	-61.990	-15.650	14.023	-12.918	-28.210
Årets resultat	-11.669	-46.729	201.089	118.883	83.362
Balance					
Balancesum	2.514.411	2.534.455	2.608.914	2.451.921	2.356.790
Egenkapital	1.196.008	1.257.677	1.359.406	1.208.317	1.122.435
Nøgletal					
Soliditetsgrad	47,6%	49,6%	52,1%	49,3%	47,6%
Egenkapitalforrentning	-1,0%	-3,6%	15,7%	10,2%	7,4%
Belåningsgrad af ejendomme	57,5%	55,4%	52,3%	53,9%	56,6%

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets aktiviteter er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på TDKK 11.669, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.196.008.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 123,0 mio., hvilket er DKK 3,2 mio. højere end 2022.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 67,6 mio. (2022: DKK 66,6 mio.)

Der er en dagsværdiregulering på DKK -17,3 mio. (2022: DKK -97,7 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.205 mio. pr. 31. december 2023.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat negativt med DKK 11,7 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med -1,0%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling i Danmark og i ejendomsmarkedet er resultatet

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.

Ledelsesberetning

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Flere ejendomme har fået renoveret lejemål i forbindelse med fraflytning og genudlejning. Det er sket på ejendommen Mysundegade i København V. Ejendommen Slåenhøj/Rosenhøj, Nivå har fået konverteret fælleshuset til to nye lejemål.

Tvedvej i Kolding har de seneste år været underlagt omfattende moderniseringer. I 2023 er der blandt andet blevet foretaget renovering af elevatorer samt foretaget udskiftning af tagbeklædning på den sidste ejendom; hvilket inkluderer udskiftning af ventilationsanlægget. Dette afslutter udskiftningen af tagbeklædningen på alle tre ejendomme.

I 2023 er der igangsat opførsel af nye altaner på Rughavevej i Valby. Altanprojekter er afsluttet i starten af 2024.

Af andre større projekter kan nævnes at ejendommen Slåenhøj/Rosenhøj i Nivå er der foretaget udskiftning af fjernvarmevekslere – en udskiftning der foretages løbende og vil fortsætte i 2024. Ejendommen på Kogtvedhøj i Svendborg har fået malet facader og gavle og Dannebrogsgade i København har fået renoveret kviste og malet vinduer.

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.

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 5.

Forventninger til 2024

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

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.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		123.022	119.822
Driftsomkostninger	1	-35.597	-35.114
Bruttofortjeneste		87.425	84.708
Administrationsomkostninger	1	-19.849	-18.121
Resultat af ordinær primær drift		67.576	66.587
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-17.255	-97.666
Resultat før finansielle poster		50.321	-31.079
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-44.303	-3.320
Finansielle indtægter	3	15.302	9.635
Finansielle omkostninger		-32.989	-21.965
Resultat før skat		-11.669	-46.729
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat	4	-11.669	-46.729

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme		2.205.400	2.214.800
Materielle anlægsaktiver	5	2.205.400	2.214.800
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	63.685	107.976
Finansielle anlægsaktiver		63.685	107.976
Anlægsaktiver		2.269.085	2.322.776
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.815	1.423
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		236.777	205.888
Andre tilgodehavender	7	4.439	3.919
Periodeafgrænsningsposter	8	263	236
Tilgodehavender		243.294	211.466
Likvide beholdninger		2.032	213
Omsætningsaktiver		245.326	211.679
Aktiver		2.514.411	2.534.455

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Selskabskapital	9	425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	16.431
Overført resultat		741.008	766.246
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30.000	50.000
Egenkapital		1.196.008	1.257.677
Ansvarlig lånekapital		100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.263.174	1.222.356
Deposita		46.076	44.206
Langfristede gældsforpligtelser	10	1.309.350	1.266.662
Kreditinstitutter		4.140	4.926
Modtagne forudbetalinger fra kunder		598	642
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.383	1.545
Anden gæld		2.932	3.003
Kortfristede gældsforpligtelser		9.053	10.116
Gældsforpligtelser		1.318.403	1.276.778
Passiver		2.514.411	2.534.455
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Begivenheder efter balancedagen	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	16.431	766.246	50.000	1.257.677
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	-16.431	-25.238	30.000	-11.669
Egenkapital 31. december	425.000	0	741.008	30.000	1.196.008

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
1. Medarbejderforhold		
Lønninger	1.692	1.667
Pensioner	134	130
Andre omkostninger til social sikring	52	59
	1.878	1.856
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Driftsomkostninger	1.539	1.526
Administrationsomkostninger	339	330
	1.878	1.856
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	333	320
	333	320
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
	2023	2022
	TDKK	TDKK
2. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-17.255	-97.666
	-17.255	-97.666
	2023	2022
	TDKK	TDKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	15.287	9.605
Andre finansielle indtægter	15	30
	15.302	9.635

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
4. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-16.431	-3.297
Overført resultat	-25.238	-93.432
	<u>-11.669</u>	<u>-46.729</u>

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.907.640
Tilgang i årets løb	7.855
Kostpris 31. december	<u>1.915.495</u>
Værdireguleringer 1. januar	307.160
Årets værdireguleringer	-17.255
Værdireguleringer 31. december	<u>289.905</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.205.400</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:

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	11-20 år	11-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,5%	4,18%
Inflation	2%	2%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,5%	6,18%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,75% - 5,50%. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,50%.

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

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

Ændringer i	-0,5% TDKK	Basis TDKK	0,5% TDKK
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	2.481.217	2.205.400	1.984.769
Ændring i dagsværdi	275.817	0	-220.631

6. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023 TDKK	2022 TDKK
Kostpris 1. januar	91.545	46.085
Tilgang i årets løb	8	45.460
Kostpris 31. december	91.553	91.545
Værdireguleringer 1. januar	16.431	19.751
Årets resultat	-44.296	-2.857
Andre reguleringer	-3	-463
Værdireguleringer 31. december	-27.868	16.431
Regnskabsmæssig værdi 31. december	63.685	107.976

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Gudrunsvej II ApS	København	TDKK 50	100%
Honnørkajen, Horsens Havn I ApS	København	TDKK 50	100%
Kirkebjerg Gårdhave 1 ApS	København	TDKK 40	100%

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
7. Andre tilgodehavender		
Grundejernes Investeringsfond, jf. Lejelovens § 120	4.131	3.287
Andre tilgodehavender	308	632
	<u>4.439</u>	<u>3.919</u>

Af andre tilgodehavender består TDKK 4.131 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Lejelovens § 120. Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til Lejelovens § 120 berettiger til frigivelse.

8. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

9. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 17.000 anpartar à nominelt TDKK 25.000. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2023	2022
	TDKK	TDKK
10. 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
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	<u>100</u>	<u>100</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
10. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.141.774	1.147.219
Mellem 1 og 5 år	121.400	75.137
Langfristet del	<u>1.263.174</u>	<u>1.222.356</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>1.263.174</u>	<u>1.222.356</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	46.076	44.206
Langfristet del	<u>46.076</u>	<u>44.206</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>46.076</u>	<u>44.206</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.205.400	2.214.800
Kautions- og garantiforpligtelser		
Kautioneret lånebeløb, Kirkebjerg Gårdhave 1 ApS	310.200	162.200
Kautioneret lånebeløb, Honnørkajen, Horsens Havn I ApS	190.800	105.800
Kautioneret lånebeløb, Gudrunsvej II ApS	131.897	131.897
Kautioneret til kassekredit, Gudrunsvej II ApS	10.000	10.000
Betalingsgarantier	246	201

Noter til årsregnskabet

2023

2022

TDKK

TDKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

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 performance fee på 5% af fortjenesten 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.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med andre koncernforbundne selskaber for rammekreditter i Sydbank med en trækingsret på op til DKK 20 mio.

Selskabet ingår i koncernens fællesregistrering for moms, hvormed der følger en solidarisk hæftelse.

12. 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 VI Investoraktieselskab Nr. 1

København

13. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI 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.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2023 for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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.

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.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

Driftsomkostninger

Produktionsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder 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

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i selskabets resultatopgørelse, ligesom der ikke afsættes udskudte skatteforpligtelser.

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.

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.

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

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

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 diskonteringssats 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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

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 rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på 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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Egenkapitalforrentning

Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Belåningsgrad af ejendomme

Rentebærende gæld / Dagsværdi af investeringsejendomme