
Core Bolig IV Investorkommandit- aktieselskab nr. 6

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 36 41 13 41

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /4 2022

Peder Sehested Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2022

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 Investorkommanditaktieselskab nr. 6

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hellerup, den 2. marts 2022

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 Investorkommanditaktieselskab nr. 6
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40
E-mail: Info@coreproperty.dk
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 36 41 13 41
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. oktober 2014
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 22,52% af Core Bolig IV Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på TDKK 45.487, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 252.822.

Årets resultat svarer til et afkast på 21,1% for 2021. Afkastet er i 2021 påvirket positivt med 2,3% af regulering på det urealiserede kurstab på realkreditlånene i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab.

Pr. 31. december 2021 udgør kurstabene 3,6% af Net Asset Value. Under hensyntagen til at Core Bolig IV ikke forventes at indfri lånene før tid, vil kurstabene løbende blive reduceret til DKK 0 henmod refinansieringstidspunkt.

Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6's kursværdi ultimo 2021

En aktie i Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6 kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 112.465 pr. nominelt DKK 25.000.

Ændring af regnskabspraksis vedrørende kapitalinteresser

Som følge af årsregnskabslovens nye bestemmelser om kapitalinteresser, har ledelsen revurderet indregning og præsentation af selskabets investering i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab. Indregningen er som følge heraf ændret og investeringen i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab præsenteres på regnskabslinjen "Kapitalinteresser". Som følge af ændringen, indregnes investeringen til dagsværdi.

Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed, hvilket har medført en ændring i årets resultat for 2021 på TDKK 3.387 (2020: TDKK -535) og en ændring i selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 på TDKK -17.843 (2020: TDKK -21.230).

Som følge af den ændrede regnskabspraksis, er der ikke der ikke forskel mellem selskabets egenkapital (indre værdi) og Net Asset Value.

Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S

Selskabet har i 2021 betalt TDKK 2 i administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 4.000 pr. aktie.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Indtægter af kapitalinteresser	1	45.524	30.300
Andre eksterne omkostninger		-37	-44
Resultat før finansielle poster		45.487	30.256
Andre finansielle indtægter	2	1	1
Andre finansielle omkostninger		-1	-1
Resultat før skat		45.487	30.256
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		45.487	30.256

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.992	7.980
Overført resultat	36.495	22.276
	45.487	30.256

Balance 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Aktiver			
Kapitalinteresser	3	252.779	215.347
Finansielle anlægsaktiver		252.779	215.347
Anlægsaktiver		252.779	215.347
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		59	78
Tilgodehavender		59	78
Likvide beholdninger		93	0
Omsætningsaktiver		152	78
Aktiver		252.931	215.425
Passiver			
Selskabskapital	4	56.200	56.200
Overført resultat		187.630	151.135
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.992	7.980
Egenkapital		252.822	215.315
Ansvarlig lånekapital		100	100
Langfristede gældsforpligtelser	5	100	100
Anden gæld		9	10
Kortfristede gældsforpligtelser		9	10
Gældsforpligtelser		109	110
Passiver		252.931	215.425
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	56.200	121.636	50.729	7.980	236.545
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-121.636	100.406	0	-21.230
Korrigeret egenkapital 1. januar	56.200	0	151.135	7.980	215.315
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-7.980	-7.980
Årets resultat	0	0	36.495	8.992	45.487
Egenkapital 31. december	56.200	0	187.630	8.992	252.822

Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
1 Indtægter af kapitalinteresser		
Værdiregulering af kapitalinteresser	37.432	23.556
Udbytte	8.092	6.744
	45.524	30.300
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	1	1
	1	1
3 Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	114.941	114.941
Kostpris 31. december	114.941	114.941
Værdireguleringer 1. januar	100.406	70.106
Værdiregulering, urealiseret	37.432	30.300
Værdireguleringer 31. december	137.838	100.406
Regnskabsmæssig værdi 31. december	252.779	215.347

Dagsværdien af kapitalinteresser er opgjort som forholdsmæssig andel af Net Asset Value i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab. Selskabets aktivitet er investering i ejendomme, og Net Asset Value er opgjort på baggrund af dagsværdien af de underliggende aktiver og forpligtelser, hvor de væsentligste forudsætninger er følgende:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges baseret på en DCF-model. Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. Den væsentligste forudsætning, som anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,55 % - 4,65 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,80 %.

- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

Noter til årsregnskabet

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	København	TDKK 249.550	22,52%

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.248 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5 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:

	2021 TDKK	2020 TDKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	100	100
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	100	100

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab nr. 6 for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Som følge af årsregnskabslovens nye bestemmelser om kapitalinteresser, har ledelsen revurderet indregning og præsentation af selskabets investering i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab. Indregningen er som følge heraf ændret og investeringen i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab præsenteres på regnskabslinjen "Kapitalinteresser". Som følge af ændringen, indregnes investeringen til dagsværdi.

Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed, hvilket har medført en ændring i årets resultat for 2021 på TDKK 3.387 (2020: TDKK -535) og en ændring i selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 på TDKK -17.843 (2020: TDKK -21.230).

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.

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.

Resultatopgørelsen

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Resultat af kapitalinteresser omfatter kursregulering på værdipapirer samt udbytte. Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i kapitalinteressen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til diverse gebyrer, administrationshonorar samt revision og regnskabsmæssig assistance.

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.

Balancen

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab. Kapitalinteresser måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandele i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab fastsættes som en forholdsmæssige ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdi for selskabet er fastsat som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursreguleringen på prioritetsgæld samt performance fee ved salg af ejendommene - dette under hensyntagen til effekten af udskudt skat.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

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