

---

# *Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1*

C/O Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4., 1609  
København V

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 36 68 57 19

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

Peder Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
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 VI Investoraktieselskab Nr. 1.

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

Finn Boel Pedersen  
formand

Iben Mai Winsløw

Jonas Svava Iversen

Henrik Nordby Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

## 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 VI Investoraktieselskab Nr. 1 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

<b>Selskabet</b>	Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 C/O Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 33188440 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr: 36 68 57 19 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Finn Boel Pedersen, formand Iben Mai Winsløw Jonas Svava Iversen Henrik Nordby Christensen
<b>Direktion</b>	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
<b>Revisor</b>	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:

	<b>Koncern</b>				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	150.897	133.013	129.097	124.356	121.422
Resultat af primær drift	24.879	-36.191	226.908	139.085	119.997
Resultat af finansielle poster	-50.235	-12.083	-18.981	-20.659	-38.547
Årets resultat	-19.786	-37.803	162.128	92.372	63.839
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.890.176	2.940.933	2.815.695	2.505.710	2.366.542
Egenkapital	1.108.246	1.168.832	1.247.435	1.124.407	1.057.535
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	20.915	51.029	89.890	26.801	22.441
- investeringsaktivitet	-11.110	-241.740	-198.449	-30.760	222.423
- finansieringsaktivitet	-9.222	185.956	96.375	17.028	-249.105
Årets forskydning i likvider	583	-4.755	-12.184	13.069	-4.241
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	38,3%	39,7%	44,3%	44,9%	44,7%
Egenkapitalforrentning	-1,7%	-3,1%	13,7%	8,5%	6,0%
Bruttoresultat / Investeringsjendomme	3,1%	2,6%	2,8%	3,0%	2,7%
Gennemsnitlig finansieringsrente	3,1%	-0,7%	1,8%	1,7%	1,8%
Belåningsgrad ejendomme	56,6%	54,7%	50,2%	51,2%	51,0%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	65.192	68.755	73.363	66.142	62.208
Net Asset Value pr. aktie i DKK	64.780	69.970	70.042	61.671	58.257

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld og 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 underskud på TDKK 19.778, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.108.263.

### Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 150,9 mio., hvilket er DKK 0,2 mio. højere end budgetteret og DKK 17,9 mio. højere end 2022.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev DKK 88,3 mio., hvilket er DKK 0,6 mio. under det budgetterede og anses for tilfredsstillende.

Der er en negativ værdiregulering på 2,2% af koncernens ejendomme i 2023, svarende til i alt DKK -63,4 mio. (2022: DKK -112,9 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.881 mio. pr. 31. december 2023. Koncernen er disponeret mod provinsen, hvor der generelt har været lidt større tomgang og mindre lejestigninger sammenlignet med Storkøbenhavn, hvorfor lejestigningerne ikke har kunnet opveje de stigende afkastkrav, hvilket har medført den negative værdiregulering.

De to byggeprojekter, Kirkebjerg Gårdhave og Honnørkajen, der blev afsluttet i 2022, er nu begge blevet fuldt udlejet i 2023, således at 2024 vil være det første hele regnskabsår hvor ejendommene bidrager med fuld udlejning.

Uanset at der er foretaget renteafdækning på 73% af låneporteføljen, har de stigende renter i 2023 påvirket årets resultat negativt med DKK 4,0 mio. i forhold til budgettet.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat negativt med DKK 19,8 mio., hvilket svarer til en negativ forrentning af egenkapitalen med 1,7%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling i Danmark og i ejendomsmarkedet er resultatet forventeligt.

### Udvikling i det danske ejendomsmarked

Det høje renteniveau resulterede i en negativ 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.

Det 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

## Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2023 brutto på TDKK 5.438. Der er hensat TDKK 3.299 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 2.139.

## 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 Slænehøj/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 Slænehøj/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.

## Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 42,2 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 11,2 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgjorde DKK 1,7 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 20,5 mio., hvoraf DKK 19,2 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,65% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,3 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 333.

## Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 72,8% af lånene har fast rente indtil 2025-2028. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 2,1 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 50,2 mio. i 2023.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 3,1% på realkreditlånene.

# Ledelsesberetning

## Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens finansieringsaktiviteter påvirkes i 2023 positivt med DKK 24,3 mio. af re-belåning af flere af koncernens ejendomme, hvilket er foretaget i forbindelse med realkreditfinansieringen af de to byggeprojekter i Horsens og Brøndby.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2023 andrager DKK 2,7 mio. Hertil kommer en kreditramme på DKK 20 mio., hvoraf der er trukket DKK 6,3 mio.

## Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

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

## Egenkapital og Net Asset Value

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

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

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2023 i alt	2023 Pr. aktie	2022 i alt	2022 Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.108.256	65.192	1.168.842	68.755
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	3.654	214	42.263	2.487
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-12.619	-742	-15.790	-929
Skatteeffekt	1.972	116	-5.824	-343
<b>Net Asset Value pr. 31. december</b>	<b>1.101.263</b>	<b>64.780</b>	<b>1.189.491</b>	<b>69.970</b>

Som følge af lånetidsforkortelse og den faldende rente i slutningen af året er den positive kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 42,3 mio. faldet til DKK 3,7 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 -4,0% i 2023 (2022: 3,3%).

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 28,9 mio., svarende til DKK 1.700 pr. aktie.

# Ledelsesberetning

## Forventninger til 2024

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

Ledelsen forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 47,4 mio., svarende til 4,3% af egenkapitalen.

Stigningen i det ordinære resultat kan primært henføres til de to nyopførte ejendomme på Honnørkajen i Horsens og Kirkebjerg Gårdhave i Brøndby, der for første gang bidrager som fuldt udlejet i et helt regnskabsår.

Altanprojekter på Rughavevej i Valby er afsluttet i starten af 2024, hvilket også forventes at bidrage positivt til regnskabet i 2024.

Samlet forventes lejeindtægterne i 2024 at stige med 5,7%. Forventningerne til fald i de variable renter i løbet af 2. halvår 2024 samt effekten af foretaget renteafdækning i starten af 2024, betyder, at finansieringsomkostningerne kun forventes at stige fra DKK 50,3 mio. i 2023 til DKK 51,4 mio. i 2024.

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.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## ESG-rapportering

### Forvalters arbejde med bæredygtighed

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

Forvalteren arbejder ud fra en overordnet ESG-agenda, som er udstykket 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.unpri.org/signatories](http://www.unpri.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 varmemeforbrug.

# Ledelsesberetning

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
<b>Energimærke på ejendomme</b>				
Energimærket ejendomsareal*	%	100,0	100,0	100,0
Energimærke A	%	39,7	39,7	39,7
Energimærke B	%	45,5	45,5	45,5
Energimærke C	%	14,8	14,8	14,8

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

Alle ejendomme er opgraderet til energimærke C eller højere.

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel. Der er én enkelt ejendom med gasopvarmning, Kogtvedhøj i Svendborg. Der er planer for udbygning af fjernvarme i området, men da der er tale om rækkehuse med individuelle gasfyr, er konverteringen til fjernvarme en større opgave, som kræver yderligere planlægning og undersøgelser. Alle øvrige ejendomme er opvarmet med fjernvarme.

	Enhed	2023	2022	Mål
<b>Opvarmningsform*</b>				
Fjernvarme	%	93,1	93,1	100,0
Naturgas	%	6,9	6,9	0,0

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

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

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

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

## (II) Sociale forhold (S)

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

- At opføre og udleje nye boliger til lejere med forskellig civilstand 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

# Ledelsesberetning

	Enhed	2023	2022	Mål
<b>Sociale data</b>				
Lejeromsætning årligt	%	18,3	15,6	<15

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

Som en proxymål for lejertilfredshed er i der ovenstående tabel opgjort den årlige lejeromsætning i %. Målet er en så lav lejeromsætning som mulig, dog under hensyntagen til, at lejens niveau også skal kunne skabe et rimeligt afkast til investorerne. Lav lejeromsætning reducerer også udgifterne til 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 ejendomsstypen og -placering, løbende drift, finansieringsstrategi og sikring af investorernes tarv.

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

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

Ejendomsselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen. Bestyrelsen har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. I henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen er der dermed en ligelig kønsfordeling på 25%/75% i en bestyrelse bestående af 4 medlemmer.

Kønssammensætningen blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 1 kvinde og 3 mænd.

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
<b>Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)</b>	
Samlede antale medlemmer	4
Underrepræsenterede køn	25%
<b>Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*</b>	
Samlede antale medlemmer	2
Underrepræsenterede køn	0%

\*Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal for øvrige ledelsesniveauer, 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
<b>Ledelsesdata i øvrigt</b>				
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	85	80	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	

## Ledelsesberetning

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		150.897	133.013	0	0
Driftsomkostninger	1	-42.143	-37.473	0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>108.754</b>	<b>95.540</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	1,2	-20.465	-18.797	-546	-520
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>88.289</b>	<b>76.743</b>	<b>-546</b>	<b>-520</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-63.410	-112.934	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>24.879</b>	<b>-36.191</b>	<b>-546</b>	<b>-520</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-11.669	-46.729
Finansielle indtægter	4	18	10.053	0	2
Finansielle omkostninger	5	-50.253	-22.136	-647	-281
<b>Resultat før skat</b>		<b>-25.356</b>	<b>-48.274</b>	<b>-12.862</b>	<b>-47.528</b>
Skat af årets resultat	6	5.570	10.471	-6.924	9.725
<b>Årets resultat</b>	7	<b>-19.786</b>	<b>-37.803</b>	<b>-19.786</b>	<b>-37.803</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		2.880.800	2.933.100	0	0
Andre investeringsaktiver		0	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>2.880.800</b>	<b>2.933.100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	1.196.009	1.257.678
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.196.009</b>	<b>1.257.678</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.880.800</b>	<b>2.933.100</b>	<b>1.196.009</b>	<b>1.257.678</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.139	1.586	0	0
Andre tilgodehavender	10	4.460	4.314	7	7
Selskabsskat		301	0	301	0
Periodeafgrænsningsposter	11	263	303	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.163</b>	<b>6.203</b>	<b>308</b>	<b>7</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.213</b>	<b>1.630</b>	<b>0</b>	<b>681</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.376</b>	<b>7.833</b>	<b>308</b>	<b>688</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.890.176</b>	<b>2.940.933</b>	<b>1.196.317</b>	<b>1.258.366</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	12	425.000	425.000	425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	343.843	405.975
Overført resultat		654.346	703.032	310.503	297.057
Foreslået udbytte for regnskabsåret		28.900	40.800	28.900	40.800
<b>Egenkapital</b>		<b>1.108.246</b>	<b>1.168.832</b>	<b>1.108.246</b>	<b>1.168.832</b>
Hensættelse til udskudt skat	13	86.924	98.805	70.279	73.012
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>86.924</b>	<b>98.805</b>	<b>70.279</b>	<b>73.012</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.623.225	1.353.337	0	0
Deposita		57.240	50.566	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>1.680.565</b>	<b>1.404.003</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		5.880	250.533	120	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		774	1.085	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.292	14.056	35	51
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	14.281	16.064
Selskabsskat		0	578	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	3.346	407
Anden gæld		3.495	3.041	10	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.441</b>	<b>269.293</b>	<b>17.792</b>	<b>16.522</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.695.006</b>	<b>1.673.296</b>	<b>17.792</b>	<b>16.522</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.890.176</b>	<b>2.940.933</b>	<b>1.196.317</b>	<b>1.258.366</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Begivenheder efter balancedagen	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	703.032	40.800	1.168.832
Betalt ordinært udbytte	0	0	-40.800	-40.800
Årets resultat	0	-48.686	28.900	-19.786
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>654.346</b>	<b>28.900</b>	<b>1.108.246</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- 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	405.975	297.057	40.800	1.168.832
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-40.800	-40.800
Årets resultat	0	-62.132	13.446	28.900	-19.786
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>425.000</b>	<b>343.843</b>	<b>310.503</b>	<b>28.900</b>	<b>1.108.246</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-19.786	-37.803
Regulering	15	108.075	114.546
Ændring i driftskapital	16	-10.280	-8.894
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>78.009</b>	<b>67.849</b>
Renteindbetalinger og lignende		18	10.053
Renteudbetalinger og lignende		-49.922	-21.866
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>28.105</b>	<b>56.036</b>
Betalt selskabsskat		-7.190	-5.007
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>20.915</b>	<b>51.029</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-11.110	-241.740
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-11.110</b>	<b>-241.740</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-242.382	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		273.960	22.391
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	204.365
Betalt udbytte		-40.800	-40.800
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-9.222</b>	<b>185.956</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>583</b>	<b>-4.755</b>
Likvider 1. januar		1.630	6.385
<b>Likvider 31. december</b>		<b>2.213</b>	<b>1.630</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		2.213	1.630
<b>Likvider 31. december</b>		<b>2.213</b>	<b>1.630</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>1. Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	1.692	1.615	0	0
Pensioner	134	182	0	0
Andre omkostninger til social sikring	53	0	0	0
Andre personaleomkostninger	0	7	0	0
	<b>1.879</b>	<b>1.804</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Driftsomkostninger	1.540	1.484	0	0
Administrationsomkostninger	339	320	0	0
	<b>1.879</b>	<b>1.804</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	333	320	0	0
	<b>333</b>	<b>320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4	0	0
	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2. Særlige poster</b>				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management	19.167	17.267	0	0
	<b>19.167</b>	<b>17.267</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-63.410	-112.934	0	0
	<b>-63.410</b>	<b>-112.934</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	18	10.053	0	2
	<b>18</b>	<b>10.053</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	615	270
Andre finansielle omkostninger	50.253	22.136	32	11
	<b>50.253</b>	<b>22.136</b>	<b>647</b>	<b>281</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	6.311	11.008	9.657	11.407
Årets udskudte skat	-11.881	-21.479	-2.733	-21.132
	<b>-5.570</b>	<b>-10.471</b>	<b>6.924</b>	<b>-9.725</b>

# Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>7. Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	28.900	40.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-62.132	-101.272
Overført resultat	13.446	22.669
	<b>-19.786</b>	<b>-37.803</b>

## 8. Aktiver der måles til dagsværdi Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.617.308
Tilgang i årets løb	11.110
Kostpris 31. december	<b>2.628.418</b>
Værdireguleringer 1. januar	315.792
Årets værdireguleringer	-63.410
Værdireguleringer 31. december	<b>252.382</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.880.800</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien for investeringsejendomme 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:

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.880.800	2.933.100
Værdiregulering, resultatopgørelse	-63.403	-112.934
Budgetperiode	11-20 år	11-20 år
Forrentningskrav	4,66%	4,19%
Inflation	2%	2%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,66%	6,19%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der for de vurderede ejendomme anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,75% - 5,50%. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,66%.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	4,16	4,66	5,16
Dagsværdi	3.237.611	2.880.800	2.594.829
Ændring i dagsværdi	356.811	0	-285.971



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>9. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	7	0	852.166	852.166
Kostpris 31. december	7	0	852.166	852.166
Værdireguleringer 1. januar	0	0	405.512	507.241
Årets resultat	-7	0	-11.669	-46.729
Modtagne udbytter	0	0	-50.000	-55.000
Værdireguleringer 31. december	-7	0	343.843	405.512
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.196.009</b>	<b>1.257.678</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	København	TDKK 425.000	100%
Kirkebjerg Gårdhave 1 ApS	København	TDKK 40	100%
Gudrunsvej II ApS	København	TDKK 50	100%
Honnørkajen, Horsens Havn I ApS	København	TDKK 50	100%

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>10. Andre tilgodehavender</b>				
Andre tilgodehavender	4.460	4.314	7	7
	<b>4.460</b>	<b>4.314</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

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.

# Noter til årsregnskabet

## 11. Periodeafgrænsningsposter

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

## 12. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 17.000 anparter à nominelt TDKK 25. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>13. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	98.805	115.749	73.012	94.144
Tilgang ved virksomhedsovertagelse m.v.	0	4.535	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-11.881	-21.479	-2.733	-21.132
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>86.924</b>	<b>98.805</b>	<b>70.279</b>	<b>73.012</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14. Langfristede gældsforpligtelser</b>				

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	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Efter 5 år	100	100	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	1.501.824	1.278.200	0	0
Mellem 1 og 5 år	121.401	75.137	0	0
Langfristet del	1.623.225	1.353.337	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>1.623.225</b>	<b>1.353.337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deposita</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	57.240	50.566	0	0
Langfristet del	57.240	50.566	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>57.240</b>	<b>50.566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-18	-10.053
Finansielle omkostninger	50.253	22.136
Værdireguleringer af investeringsaktiver	63.410	112.934
Skat af årets resultat	-5.570	-10.471
	<b>108.075</b>	<b>114.546</b>

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-659	-2.080
Ændring i leverandører mv.	-9.621	-6.814
	<b>-10.280</b>	<b>-8.894</b>

# 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

2.880.800	2.933.100	0	0
-----------	-----------	---	---

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Datterselskabet har indgået en kontrakt med Core Property Management P/S 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% af fortjenesten til Core Property Management P/S (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.

## 18. Nærtstående parter

### Transaktioner

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

## 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 VI Investoraktieselskab Nr. 1 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 VI Investoraktieselskab Nr. 1 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 eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Driftsomkostninger

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

## Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

## 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

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber. 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.

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

# Noter til årsregnskabet

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 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.

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 nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## **Egenkapital**

### **Udbytte**

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

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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

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.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser 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 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.

## 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*

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af investeringsejendomme samt optagelse af andre tilgodehavender ved udlån.

### *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	$\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} / \text{Dagsværdi af investeringsejendomme primo}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\text{Finansielle omkostninger} / \text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}$
Belåningsgrad ejendomme	$\text{Rentebærende gæld} / \text{Dagsværdi af investeringsejendomme}$