
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,
1620 København V

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 36 68 57 19

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

Peder Lund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 15

Balance 31. december 16

Egenkapitalopgørelse 19

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 20

Noter til årsregnskabet 21

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2023

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Henrik Nordby Christensen

Iben Mai Winsløw

Jonas Svava Iversen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Hellerup, den 1. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1620 København V

Telefon: 33 18 84 40
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 36 68 57 19
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand
Henrik Nordby Christensen
Iben Mai Winsløw
Jonas Svava Iversen

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	133.013	129.097	124.356	121.422	124.561
Resultat af ordinær primær drift	-36.191	226.908	139.085	119.997	206.914
Resultat af finansielle poster	-12.083	-18.981	-20.659	-38.547	-20.991
Årets resultat	-37.803	162.128	92.372	63.839	144.946
Balance					
Balancesum	2.940.933	2.815.695	2.505.710	2.366.542	2.556.117
Egenkapital	1.168.832	1.247.435	1.124.407	1.057.535	1.078.695
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	51.029	89.890	26.801	22.441	34.973
- investeringsaktivitet	-241.740	-198.449	-30.760	222.423	-127.471
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-241.740	-198.448	-30.760	-75.454	-127.471
- finansieringsaktivitet	185.956	96.375	17.028	-249.105	74.187
Årets forskydning i likvider	-4.755	-12.184	13.069	-4.241	-18.311
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	39,7%	44,3%	44,9%	44,7%	42,2%
Forrentning af egenkapital	-3,1%	13,7%	8,5%	6,0%	14,1%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,6%	2,8%	3,0%	2,7%	3,5%
Gennemsnitlig finansieringsrente	-0,7%	1,8%	1,7%	1,8%	1,7%
Belåningsgrad ejendomme	54,7%	50,2%	51,2%	51,0%	53,0%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	68.755	73.363	66.142	62.208	63.453
Net Asset Value pr. aktie i DKK	69.970	70.042	61.671	58.257	59.958

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

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 133,0 mio., hvilket er DKK 0,9 mio. højere end budgetteret og DKK 4,0 mio. højere end 2021.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 76,7 mio., hvilket er DKK 0,9 mio. over det budgetterede og anses for tilfredsstillende.

Der er en negativ værdiregulering på 3,7% af koncernens ejendomme i 2022, svarende til i alt DKK -112,9 mio. (2021: DKK 149,1 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.933 mio. pr. 31. december 2022.

De to byggeprojekter Kirkebjerg Gårdhaven og Honnørkajen er begge blevet afsluttet i 2022 og førstegangsudlejningen er påbegyndt. Oprindeligt blev Kirkebjerg Gårdhaven opdelt og solgt til to købere. Den andel som koncernen ikke ejede er i 2022 erhvervet, således at Core Bolig VI nu ejer hele ejendommen.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat negativt med DKK 37,8 mio., hvilket svarer til en negativ forrentning af egenkapitalen med -3,1%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling i Danmark og i ejendomsmarkedet er resultatet forventeligt.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

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

Rentestigningen og den generelle økonomiske usikkerhed har haft en afsmittende virkning på ejendomsmarkedet med en reprisering af investeringsejendomme til de højere lånerenter og det højere alternativ afkast på rentefordringer. Dette har i 2. halvår af 2022 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå markant højere startafkast. Afkastkravene i flere ejendomssegmenter skønnes at være steget med 0,50-0,75 procentpoint. Omsætningen har været meget lav i 2. halvår, og det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed at skønne de nye markedsprisniveauer.

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

Ledelsesberetning

smitte af på markedsløjen.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2022 brutto på TDKK 4.444. Der er hensat TDKK 2.858 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 1.586.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Flere ejendomme har fået renoveret lejemål i forbindelse med fraflytning og genudlejning. Det er sket på ejendommen Slåenhøj/Rosenhøj i Nivå, Dannebrogsgade i København og Rughavevej i Valby.

På ejendommen Slåenhøj/Rosenhøj i Nivå er der foretaget udskiftning af fjernvarmevekslere – en udskiftning der foretages løbende og vil fortsætte i 2023.

Ejendommen på Tvedvej i Kolding har de seneste undergået en række moderniseringer. I 2022 er der blandt andet blevet foretaget renovering af elevatorer samt foretaget udskiftning af tagbeklædning på en af ejendommene hvilket har inkluderet udskiftning af ventilationsanlægget. Herefter mangler udskiftning af tagbeklædning på en enkelt af de tre ejendomme.

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

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 37,5 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 12,6 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 0,6 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 18,8 mio., hvoraf DKK 17,2 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 1,5 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 320.

Ledelsesberetning

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 67,4% af lånene har fast rente indtil 2025-2028. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 2,1 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 12,1 mio. i 2022.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 2,4% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift er i 2022 påvirket ekstraordinært af ændringer i driftskapital, som kan henføres til skyldige rater på byggeprojekter.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2022 andrager DKK 1,6 mio. Hertil kommer en kreditramme på DKK 20 mio., med en saldo på DKK 5,6 mio. kr.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

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

Egenkapital og Net Asset Value

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

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

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

Ledelsesberetning

	2022	2022	2021	2021
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	DKK 1.000	DKK	DKK 1.000	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.168.842	68.755	1.247.436	73.379
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	42.263	2.487	-51.278	-3.016
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-15.790	-929	-21.436	-1.261
Skatteeffekt	-5.824	-343	15.997	940
Net Asset Value pr. 31. december	1.189.491	69.970	1.190.719	70.042

Som konsekvens af den stigende rente er den negative kursværdi på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 51,3 mio. ændret til en positiv kursværdiregulering på DKK 42,3 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 3,3% i 2022 (2021: 17,3%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 40,8 mio., svarende til DKK 2.400 pr. aktie.

Forventninger til 2023

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

Udlejningen af de nyopførte ejendomme på Honnørkajen i Horsens og Kirkebjerg Gårdhave i Brøndby er godt i gang og aktuelt er ca. halvdelen af lejlighederne udlejet. Resten forventes udlejet i løbet af første halvår 2023. Der er i 2023 planlagt udskiftning af tagbeklædningen på den sidste ejendom på Tvedvej i Kolding. Derudover er der ikke planlagt større moderniserings- og vedligeholdelsesopgaver i 2023 ud over den normale drift.

Ledelsen forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 42,7 mio., svarende til 3,6% af egenkapitalen.

Faldet i det ordinære resultat kan henføres til forventede øgede renteudgifter grundet rentestigningen. Der forventes også højere lejeindtægter, men regulering af disse vil strække sig over flere år og derfor ikke få fuld effekt i 2023.

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

Ledelsesberetning

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

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

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

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

ESG og en bæredygtig fremtid

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

(I) Miljø og klima (E)

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

Forvaltningen af ejendomsselskaberne sker ud fra følgende generelle politikker:

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

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

Ledelsesberetning

Energimærke på ejendomme	Enhed	2022	Mål
Energimærket ejendomsareal*	%	100,0	100,0
Energimærke A	%	39,7	39,7
Energimærke B	%	45,5	45,5
Energimærke C	%	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.

Opvarmningsform*	Enhed	2022	Mål
Fjernvarme	%	93,1	100,0
Naturgas	%	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.

Ledelsesberetning

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 varmekonsum til lejerne, hvilket forventes at give lejerne et øget fokus på varmekonsumet.

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

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

(II) Sociale forhold (S)

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

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

	Enhed	2022	2021	Mål
Sociale data				
Lejeromsætning årligt	%	15,6	15,9	<15

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

Som en proxy for lejertilfredshed er i den 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 lejerskifteroverføring 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 ejendomsstørrelse og -placering, løbende drift, finansieringsstrategi og sikring af investorernes tarv.

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

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

Ledelsesberetning

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.

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

	Enhed	2022	2021	Mål
Ledelsesdata (Governance)				
Kønsdiversitet i bestyrelsen	% kvinder	25	25	25
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	70	80	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	

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

Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Nettoomsætning		133.013	129.097	0	0
Driftsomkostninger		-37.473	-33.648	0	0
Administrationsomkostninger		-18.797	-17.619	-520	-525
Bruttoresultat før værdireguleringer		76.743	77.830	-520	-525
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	-112.934	149.078	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-36.191	226.908	-520	-525
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-46.729	201.089
Finansielle indtægter	5	10.053	23	2	0
Finansielle omkostninger	6	-22.136	-19.004	-281	-384
Resultat før skat		-48.274	207.927	-47.528	200.180
Skat af årets resultat	7	10.471	-45.799	9.725	-38.052
Årets resultat		-37.803	162.128	-37.803	162.128

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		2.933.100	2.558.700	0	0
Investeringsejendomme under udførelse		0	245.600	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	2.933.100	2.804.300	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	1.257.678	1.359.407
Finansielle anlægsaktiver		0	0	1.257.678	1.359.407
Anlægsaktiver		2.933.100	2.804.300	1.257.678	1.359.407
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.586	1.134	0	0
Andre tilgodehavender	10	4.314	2.634	7	0
Selskabsskat		0	886	0	886
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	308
Periodeafgrænsningsposter	11	303	356	0	0
Tilgodehavender		6.203	5.010	7	1.194
Likvide beholdninger		1.630	6.385	681	1.025
Omsætningsaktiver		7.833	11.395	688	2.219
Aktiver		2.940.933	2.815.695	1.258.366	1.361.626

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital	12	425.000	425.000	425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	405.975	507.247
Overført resultat og frie reserver		703.032	781.635	297.057	274.388
Foreslået udbytte for regnskabsåret		40.800	40.800	40.800	40.800
Egenkapital		1.168.832	1.247.435	1.168.832	1.247.435
Hensættelse til udskudt skat	14	98.805	115.749	73.012	94.144
Hensatte forpligtelser		98.805	115.749	73.012	94.144
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.353.337	1.330.946	0	0
Deposita og forudbetalt leje		50.566	47.177	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.404.003	1.378.223	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	15	0	599	0	0
Kreditinstitutter		250.533	46.168	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.085	614	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.056	24.653	51	41
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	16.064	19.060
Selskabsskat		578	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	407	946
Anden gæld		3.041	2.254	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		269.293	74.288	16.522	20.047
Gældsforpligtelser		1.673.296	1.452.511	16.522	20.047
Passiver		2.940.933	2.815.695	1.258.366	1.361.626
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Honorar til forvalter	3				
Resultatdisponering	13				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Nærtstående parter	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat og frie reserver	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	0	781.635	40.800	1.247.435
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-40.800	-40.800
Årets resultat	0	0	-78.603	40.800	-37.803
Egenkapital 31. december	425.000	0	703.032	40.800	1.168.832

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	425.000	507.247	274.388	40.800	1.247.435
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-40.800	-40.800
Årets resultat	0	-101.272	22.669	40.800	-37.803
Egenkapital 31. december	425.000	405.975	297.057	40.800	1.168.832

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		-37.803	162.128
Reguleringer	16	114.547	-84.298
Ændring i driftskapital	17	-8.895	38.423
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		67.849	116.253
Renteindbetalinger og lignende		10.053	23
Renteudbetalinger og lignende		-21.866	-18.690
Pengestrømme fra ordinær drift		56.036	97.586
Betalt selskabsskat		-5.007	-7.696
Pengestrømme fra driftsaktivitet		51.029	89.890
Køb af materielle anlægsaktiver		-241.740	-198.448
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-1
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-241.740	-198.449
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	87.639
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	47.836
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		22.391	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		204.365	0
Betalt udbytte		-40.800	-39.100
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		185.956	96.375
Ændring i likvider		-4.755	-12.184
Likvider 1. januar		6.385	18.569
Likvider 31. december		1.630	6.385
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.630	6.385
Likvider 31. december		1.630	6.385

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	1.615	1.546	0	0
Pensioner	182	177	0	0
Andre personaleomkostninger	7	8	0	0
	1.804	1.731	0	0
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Driftsomkostninger	1.484	1.420	0	0
Administrationsomkostninger	320	311	0	0
	1.804	1.731	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	320	311	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4	0	0
3 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management	17.267	16.176	0	0
	17.267	16.176	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
4 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	1.266	0	0	0
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	-114.200	149.078	0	0
	-112.934	149.078	0	0
5 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	10.053	23	2	0
	10.053	23	2	0
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	270	372
Andre finansielle omkostninger	22.136	19.004	11	12
	22.136	19.004	281	384
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	11.008	10.106	11.407	10.751
Årets udskudte skat	-21.479	35.693	-21.132	27.301
	-10.471	45.799	-9.725	38.052

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	
	Investerings- ejendomme TDKK	Investerings- ejendomme under udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	2.157.554	218.020
Tilgang i årets løb	101.532	140.202
Overførsler i årets løb	358.222	-358.222
Kostpris 31. december	<u>2.617.308</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	401.146	27.580
Årets værdireguleringer	-112.934	0
Overførsler i årets løb	27.580	-27.580
Værdireguleringer 31. december	<u>315.792</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.933.100</u>	<u>0</u>

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:

	Koncern	
	2022 TDKK	2021 TDKK
Budgetperiode	11-20 år	10 - 20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,38%	4,05%
Inflation	2,00%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,19%	5,55%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0% - 10%	0% - 10%

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der for de vurderede ejendomme anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,50% - 5,25%. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,38%.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 %	Basis	0,50 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,88	4,38	4,88
Dagsværdi	3.311.000	2.933.100	2.632.500
Ændring i dagsværdi	377.900	0	-300.600

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	852.166	852.166
Kostpris 31. december	852.166	852.166
Værdireguleringer 1. januar	507.241	356.152
Årets resultat	-46.729	201.089
Udbytte til moderselskabet	-55.000	-50.000
Værdireguleringer 31. december	405.512	507.241
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.257.678	1.359.407

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	København	TDKK 425.000	100%
Kirkebjerg Gårdhave 1 ApS	København	TDKK 40	100%

Noter til årsregnskabet

9 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Gudrunsvvej II ApS	København	TDKK 50	100%
Honnørkajen, Horsens Havn I ApS	København	TDKK 50	100%

10 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 3.287 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.

11 Periodeafgrænsningsposter

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

12 Egenkapital

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

13 Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	40.800	40.800	40.800	40.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-101.272	151.095
Overført resultat og frie reserver	-78.603	121.328	22.669	-29.767
	-37.803	162.128	-37.803	162.128

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	115.749	76.285	94.144	66.843
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-21.479	35.693	-21.132	27.301
Tilgang ved virksomhedsovertagelse m.v.	4.535	3.771	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	98.805	115.749	73.012	94.144
Materielle anlægsaktiver	98.805	115.910	0	0
Låneomkostninger	0	-161	0	0
Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0	73.012	94.144
	98.805	115.749	73.012	94.144

15 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	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	0	0

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.278.200	1.275.185	0	0
Mellem 1 og 5 år	75.137	55.761	0	0
Langfristet del	1.353.337	1.330.946	0	0
Inden for 1 år	0	599	0	0
	1.353.337	1.331.545	0	0

Noter til årsregnskabet

15 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	50.566	47.177	0	0
Langfristet del	50.566	47.177	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	50.566	47.177	0	0

16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022 TDKK	2021 TDKK
Finansielle indtægter	-10.053	-23
Finansielle omkostninger	22.136	19.004
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	112.935	-149.078
Skat af årets resultat	-10.471	45.799
	114.547	-84.298

17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-2.080	25.048
Ændring i leverandører m.v.	-6.815	13.375
	-8.895	38.423

Noter til årsregnskabet

18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.933.100	2.804.300	0	0
Kontraktforpligtelser				
Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter hvor der pr. 31. december 2022 bestod en restforpligtelse på	0	139.528	0	0

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk, men subsidiært og begrænset, for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for selskabsskat i koncernen udgør et skyldigt beløb på TDKK 578. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter.

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.

19 Nærtstående parter

Transaktioner

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder hen-satte 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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes 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 indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision og lignende.

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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringssejendomme og investeringssejendomme under udførelse

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringssejendomme 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 investeringssejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals København A/S.

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

Discounted Cash Flow model

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender fra udlån og projektejendomme under overtagelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, 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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter 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

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

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme primo}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Finansielle omkostninger}}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$