
Core Bolig IX ***Kommanditaktieselskab***

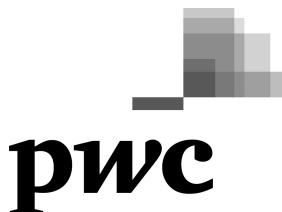
c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,
1609 København V

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 39 25 62 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
18/4 2023

Peder Sehested 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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.

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

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 7. marts 2023

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Morten Schou
formand

Jan Gert Thomsen

Peter Reedtz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

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 årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 7. 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 IX Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 39 25 62 90 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Komplementar	Komplementarselskabet Core Bolig IX ApS
Bestyrelse	Morten Schou, formand Jan Gert Thomsen Peter Reedtz
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	120.702	126.738	113.734	84.573	27.202
Resultat af ordinær primær drift	-111.220	220.603	165.951	99.960	24.390
Resultat før finansielle poster	-111.220	220.603	165.951	99.960	24.390
Resultat af finansielle poster	-20.128	-19.750	-18.302	-14.502	-6.253
Årets resultat	-120.797	194.872	145.661	83.721	17.936
Balance					
Balancesum	2.825.265	2.892.763	2.620.047	1.953.110	1.675.745
Egenkapital	1.058.624	1.226.080	1.065.142	949.173	868.845
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	33.234	70.859	65.661	29.381	15.108
- investeringsaktivitet	-109.187	-128.696	-744.331	-79.281	-1.491.162
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-189.187	-128.696	-412.259	-7.766	-1.392.407
- finansieringsaktivitet	77.008	61.273	472.681	171.691	1.560.677
Årets forskydning i likvider	1.055	3.436	-205.989	121.791	84.623
Antal medarbejdere	1	1	2	2	1
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	37,5%	42,4%	40,7%	48,6%	51,8%
Forrentning af egenkapital	-10,6%	17,0%	14,5%	9,2%	4,1%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,3%	2,8%	3,9%	3,2%	0,9%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,3%	1,3%	1,5%	1,7%	1,6%
Belåningsgrad af ejendomme	58,7%	51,4%	55,1%	54,5%	48,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	62.393	72.263	62.777	55.942	51.208
Net Asset Value pr. aktie i DKK	70.983	69.059	57.528	52.436	50.756

For beregning af nøgletal henvises der til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld samt fradrag for hensættelse til 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 120,7 mio., hvilket er DKK 1,0 mio. højere end budgetteret. Den positive afvigelse skyldes, højere erhvervsleje samt andre indtægter.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 46,8 mio.

Der er en negativ værdiregulering på 5,9% af koncernens ejendomme i 2022, svarende til i alt DKK -177,0 mio. (2021: DKK 148,2 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.808 mio. pr. 31. december 2022.

Der er i årets løb frasolgt 1 ejendom, som har genereret et regnskabsmæssigt tab på DKK 8,1 mio. i forhold til anskaffelsesprisen; herfra fragår tidligere års nedskrivninger på DK 6,5 mio. Dette giver et nettotab på DKK 1,6 mio.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat negativt med DKK 120,8 mio., hvilket svarer til en negativ forrentning af egenkapitalen med 10,6%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling i Danmark og på 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 reprising af investeringsejendomme til de højere lånerenter og det højere alternative 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 vokset 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. Hvortil kommer, at den højere pris- og løninflation også vil understøtte lejestigninger.

Ledelsesberetning

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2022 brutto på TDKK 2.553. Der er hensat TDKK 1.081 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 1.473.

Moderniseringer, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er udført 2 store facaderenovering i året på Vibehus og Friggsvej for i alt 39,9 mio. DKK.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer og investeret i energioptimering i flere af ejendommene, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder. Desuden er der i forbindelse med lejerskifte foretaget § 19, stk. 2. moderniseringer af ledige lejemål, hvor muligt.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 41,4 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 10,5 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 0,7 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 11,8 mio., hvoraf DKK 10,6 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,2 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 291.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 86,3% af lånene har fast rente indtil 2025-2029. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 4,5 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 20,1 mio. i 2022.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,95% på realkreditlånene.

Ledelsesberetning

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 46,8 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2022 andrager DKK -12,6 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Cushman & Wakefield – RED.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 9.

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:

	2022 I alt TDKK	2022 Pr. aktie DKK	2021 I alt TDKK	2021 Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.058.623	62.393	1.226.080	72.263
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	152.528	8.990	-39.051	-2.302
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-6.778	-399	-15.299	-902
Net Asset Value 31. december	<u>1.204.373</u>	<u>70.983</u>	<u>1.171.730</u>	<u>69.059</u>

Som konsekvens af den stigende rente er den negative kursværdi på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 39,1 mio. ændret til en positiv kursværdiregulering på DKK 152,5 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 5% i 2022 (2021: 19,2%).

Ledelsesberetning

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 35,6 mio. (2021: DKK 46,7 mio.), svarende til DKK 2.100 pr. aktie (2021: DKK 2.750 pr. aktie).

Forventninger til 2023

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

Det sidste store byggeprojekt på byggefelt A12 i Høje Taastrup er blevet afleveret og udlejes fra medio februar 2023.

Ledelsen forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 44 mio.

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.

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

ESG og en bæredygtig fremtid

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

(I) Miljø og klima (E)

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

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

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

Ledelsesberetning

	Enhed	2022	Mål
Energimærke på ejendomme			
Energimærket ejendomsareal*	%	99,7	100,0
Energimærke A	%	21,7	21,7
Energimærke B	%	3,7	3,7
Energimærke C	%	56,5	74,6
Energimærke D	%	16,7	0,0
Energimærke E	%	1,1	0,0

* Fordelingen af energimærker er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Ejendomsarealerne, der er undtaget krav om energimærkning, er ikke medtaget.

Aktuelt har 17,8% af ejendomsmassen et energimærke, som er lavere end C.

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel. Der er knap en ¼-del af ejendommene som forsat er opvarmet med naturgas. Hovedårsagen til at disse ejendomme endnu ikke er tilsluttet fjernvarme er, at det endnu ikke er udrullet i disse områder. Der er flere steder tilkendegivet ønske om tilslutning til fjernvarme, overfor forsyningsselskabet.

	Enhed	2022	Mål
Opvarmningsform*			
Fjernvarme	%	77,1	100,0
Naturgas	%	22,9	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

Ledelsesberetning

(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, 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

	<u>Enhed</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Mål</u>
Sociale data				
Lejeromsætning årligt	%	15,4	15,2	<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 ejendomstype og -placering, løbende drift, finansieringsstrategi og sikring af investorernes tarv.

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

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

Ejendomsselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen. 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 2023.

Ledelsesberetning

Den nuværende kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er udelukkende mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, hvor måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat. Bestyrelsen vil på kommende generalforsamlinger så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen for at nå målet.

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	0	0	33,33
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	100	100	>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	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		120.702	126.738	0	0
Driftsomkostninger		-41.381	-42.760	0	0
Administrationsomkostninger		-11.805	-11.564	-11.460	-11.316
Bruttoresultat før værdireguleringer		67.516	72.414	-11.460	-11.316
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	-178.736	148.189	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-111.220	220.603	-11.460	-11.316
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-128.492	187.511
Finansielle indtægter	5	723	43	19.795	18.826
Finansielle omkostninger	6	-20.851	-19.793	-640	-149
Resultat før skat		-131.348	200.853	-120.797	194.872
Skat af årets resultat	7	10.551	-5.981	0	0
Årets resultat		-120.797	194.872	-120.797	194.872
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		35.631	46.659	35.631	46.659
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	-128.492	187.512
Overført resultat		-156.428	148.213	-27.936	-39.299
		-120.797	194.872	-120.797	194.872

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme	9	2.808.100	2.706.100	0	0
Investeringsejendomme under udførelse	10	1.366	172.914	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.809.466	2.879.014	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	868.823	997.315
Finansielle anlægsaktiver		0	0	868.823	997.315
Anlægsaktiver		2.809.466	2.879.014	868.823	997.315
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.472	614	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	220.363	256.257
Andre tilgodehavender		7.344	7.863	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere	12	1.611	620	1.611	620
Selskabsskat		0	258	0	0
Periodeafgrænsningsposter	13	456	533	0	0
Tilgodehavender		10.883	9.888	221.974	256.877
Likvide beholdninger		4.916	3.861	0	0
Omsætningsaktiver		15.799	13.749	221.974	256.877
Aktiver		2.825.265	2.892.763	1.090.797	1.254.192

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Kommanditaktiekapital	14	424.175	424.175	424.175	424.175
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	268.273	396.765
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		1.611	620	1.611	620
Overført resultat		597.207	754.626	328.934	357.861
Foreslået udbytte for regnskabsåret		35.631	46.659	35.631	46.659
Egenkapital		1.058.624	1.226.080	1.058.624	1.226.080
Hensættelse til udskudt skat	15	43.922	54.648	0	0
Hensatte forpligtelser		43.922	54.648	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.634.587	1.428.591	0	0
Deposita og forudbetalt leje		42.023	43.529	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	1.676.610	1.472.120	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	16	14.366	50.851	0	0
Kreditinstitutter		17.519	63.384	7.314	6.881
Modtagne forudbetalinger fra kunder		949	759	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.502	15.415	283	270
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	24.576	20.883
Gæld til kapitalejere		0	16	0	16
Selskabsskat		127	0	0	0
Anden gæld		6.646	9.490	0	62
Kortfristede gældsforpligtelser		46.109	139.915	32.173	28.112
Gældsforpligtelser		1.722.719	1.612.035	32.173	28.112
Passiver		2.825.265	2.892.763	1.090.797	1.254.192
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Honorar til forvalter	3				
Resultatdisponering	8				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandita ktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	424.175	0	620	754.626	46.659	1.226.080
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-46.659	-46.659
Udlån og sikkerhedsstillelse, kapitalejere	0	0	991	-991	0	0
Årets resultat	0	0	0	-156.428	35.631	-120.797
Egenkapital 31. december	424.175	0	1.611	597.207	35.631	1.058.624

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	424.175	396.765	620	357.861	46.659	1.226.080
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-46.659	-46.659
Udlån og sikkerhedsstillelse, kapitalejere	0	0	991	-991	0	0
Årets resultat	0	-128.492	0	-27.936	35.631	-120.797
Egenkapital 31. december	424.175	268.273	1.611	328.934	35.631	1.058.624

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		-120.797	194.872
Reguleringer	18	188.313	-122.458
Ændring i driftskapital	19	-14.363	18.185
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		53.153	90.599
Renteindbetalinger og lignende		723	43
Renteudbetalinger og lignende		-20.851	-19.261
Pengestrømme fra ordinær drift		33.025	71.381
Betalt selskabsskat		209	-522
Pengestrømme fra driftsaktivitet		33.234	70.859
Køb af materielle anlægsaktiver		-189.187	-128.696
Salg af materielle anlægsaktiver		80.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-109.187	-128.696
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-63.574	-16.298
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-45.865	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		233.106	60.868
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	50.637
Betalt udbytte		-46.659	-33.934
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		77.008	61.273
Ændring i likvider		1.055	3.436
Likvider 1. januar		3.861	425
Likvider 31. december		4.916	3.861
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		4.916	3.861
Likvider 31. december		4.916	3.861

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Morderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	482	587	291	283
Pensioner	29	43	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5	8	0	0
Andre personaleomkostninger	1	13	0	0
	517	651	291	283
Som fordeles således:				
Udgiftsført under "Driftsomkostninger"	226	368	0	0
Udgiftsført under "Administrationsomkostninger"	291	283	291	283
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	291	283	291	283
	291	283	291	283
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	0	0
3 Honorar til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	10.610	10.398	10.610	10.398
	10.610	10.398	10.610	10.398
4 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	-170.427	148.189	0	0
Salg af ejendomme	-8.309	0	0	0
	-178.736	148.189	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	19.759	18.783
Andre finansielle indtægter	723	43	36	43
	723	43	19.795	18.826
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	553	94
Andre finansielle omkostninger	20.851	19.793	87	55
	20.851	19.793	640	149
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	175	41	0	0
Årets udskudte skat	-10.726	5.934	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	6	0	0
	-10.551	5.981	0	0
8 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	35.631	46.659	35.631	46.659
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-128.492	187.512
Overført resultat	-156.428	148.213	-27.936	-39.299
	-120.797	194.872	-120.797	194.872

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.400.113
Tilgang i årets løb	52.253
Afgang i årets løb	-86.524
Overførsler i årets løb	306.697
Kostpris 31. december	<u>2.672.539</u>
Værdireguleringer 1. januar	305.987
Årets værdireguleringer	-234.553
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	6.524
Overførsler i årets løb	57.603
Værdireguleringer 31. december	<u>135.561</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.808.100</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>3.454</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommen. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	15 år	15 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	3,78%	3,22%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,78%	5,22%
Højere inflation og diskonteringsrente år 1	2,00%	0,00%
Højere inflation og diskonteringsrente år 2	1,00%	0,00%

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,12 % - 5,00 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,78 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,28	3,78	4,28
Dagsværdi	3.236.200	2.808.100	2.480.000
Ændring i dagsværdi	428.100	0	-328.100

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	172.914
Tilgang i årets løb	135.149
Overførsler i årets løb	-306.697
Kostpris 31. december	1.366
Årets opskrivninger	57.603
Overførsler i årets løb	-57.603
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.366

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	600.550	600.550
Kostpris 31. december	600.550	600.550
Værdireguleringer 1. januar	396.765	209.253
Årets resultat	-128.492	187.512
Værdireguleringer 31. december	268.273	396.765
Regnskabsmæssig værdi 31. december	868.823	997.315

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
COBO IX Holding ApS	København	TDKK 50	100%
COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab	København	TDKK 500	100%

12 Tilgodehavender hos kapitalejere

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

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer mv.

Noter til årsregnskabet

14 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 16.967 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	424.175	424.175	424.175	424.175	1.500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	422.675
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175

15 Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	54.648	48.714	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-10.726	5.934	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	43.922	54.648	0	0
Materielle anlægsaktiver	46.744	57.010	0	0
Øvrige regnskabsposter	-2.822	-2.362	0	0
	43.922	54.648	0	0

Noter til årsregnskabet

16 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.561.854	1.350.277	0	0
Mellem 1 og 5 år	72.733	78.314	0	0
Langfristet del	1.634.587	1.428.591	0	0
Inden for 1 år	14.366	50.851	0	0
	1.648.953	1.479.442	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	42.023	43.529	0	0
Langfristet del	42.023	43.529	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	42.023	43.529	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.808.100	2.706.100	0	0
Kontraktsforpligtelser				
Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter hvor der pr. 31. december 2022 bestod en restforpligtelse på	4.385	140.335	0	0
Koncernen har indgået øvrige kontrakter med en restforpligtelse på	1.005	1.660	0	0

Kautions- og garantiforpligtelser

Morderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter for TDKK 1.664.686.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en kontrakt med Core Property Management om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performance fee på 5% af fortjenesten til Core Property Management (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Morderselskabet hæfter solidarisk sammen med andre koncernforbundne selskaber for en rammekredit i Sydbank med en trækingsret på op til DKK 30 mio.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-723	-43
Finansielle omkostninger	20.851	19.793
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	178.736	-148.189
Skat af årets resultat	-10.551	5.981
	188.313	-122.458
19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.253	7.864
Ændring i leverandører m.v.	-13.110	10.321
	-14.363	18.185

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab 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 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 IX Kommanditaktieselskab samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen.

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 med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattetransparent, hvorfor moderselskabet ikke er et selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i moderselskabets resultatopgørelse.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne COBO IX Frederiksværksgade 7 ApS, COBO IX Frederiksværksgade 7 Holding ApS, COBO IX Friggsvej A/S, COBO IX Kongefolden 18-20 ApS, COBO IX Allé Huset II ApS og COBO IX Holding ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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 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 investeringsejendomme 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 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Cushman & Wakefield | RED.

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 ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommens drift, såsom forsikringspræmier og abonnementer mv.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter til årsregnskabet

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 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 materielle og finansielle anlægsaktiver.

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	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme primo}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Finansielle omkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad af ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$