

---

# *Core Bolig X* *Kommanditaktieselskab*

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

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 40 64 82 16

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 17/4 2024

Peder Sehested Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                            |             |
| Ledelsespåtegning                             | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning    | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                           | 5           |
| Hoved- og nøgletal                            | 6           |
| Ledelsesberetning                             | 7           |
| <b>Årsregnskab</b>                            |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december    | 13          |
| Balance 31. december                          | 14          |
| Egenkapitalopgørelse                          | 17          |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december | 18          |
| Noter til årsregnskabet                       | 19          |

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2024

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Henrik Hjortshøj-Nielsen  
formand

Henrik Nicolai Hørdum Clausen

Frederikke Pontoppidan Nissen

Lene Sejersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig X Kommanditaktieselskab

## Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig X Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 21. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Kommanditselskabet</b> | Core Bolig X Kommanditaktieselskab<br>c/o Core Property Management P/S<br>Axeltorv 2N, 4.<br>1609 København V<br><br>Telefon: 33188440<br>Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a><br><br>CVR-nr: 40 64 82 16<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: København |
| <b>Bestyrelse</b>         | Henrik Hjortshøj-Nielsen, formand<br>Henrik Nicolai Hørdum Clausen<br>Frederikke Pontoppidan Nissen<br>Lene Sejersen   |
| <b>Direktion</b>          | Niels Lorentz Nielsen<br>John Bødker   |
| <b>Revisor</b>            | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup  |

# Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

|   | Koncern   |           |           |           |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
|   | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|   | TDKK      | TDKK      | TDKK      | TDKK      |
| <b>Hovedtal</b>                             |           |           |           |           |
| <b>Resultat</b>                             |           |           |           |           |
| Nettoomsætning                              | 45.941    | 27.344    | 9.380     | 9.343     |
| Resultat af finansielle poster              | -19.656   | -3.376    | -2.920    | -1.867    |
| Årets resultat                              | -34.888   | 51.596    | 119.777   | 8.270     |
| <b>Balance</b>                              |           |           |           |           |
| Balancesum                                  | 2.393.396 | 1.951.959 | 1.338.841 | 1.181.905 |
| Egenkapital                                 | 1.138.755 | 1.175.643 | 1.126.047 | 1.008.270 |
| <b>Pengestrømme</b>                         |           |           |           |           |
| Pengestrømme fra:                           |           |           |           |           |
| - driftsaktivitet                           | 12.314    | 40.548    | -28.112   | 20.595    |
| - investeringsaktivitet                     | -494.041  | -567.835  | -643.084  | -477.714  |
| - finansieringsaktivitet                    | 479.264   | 539.083   | 1.237     | 1.135.961 |
| Årets forskydning i likvider                | -2.463    | 11.796    | -669.959  | 678.842   |
| <b>Nøgletal</b>                             |           |           |           |           |
| Soliditetsgrad                              | 47,6%     | 60,2%     | 84,1%     | 85,3%     |
| Egenkapitalforrentning                      | -3,0%     | 4,5%      | 11,2%     | 1,6%      |
| Bruttoresultat / Investeringsejendomme      | 1,6%      | 1,4%      | 0,8%      | 2,5%      |
| Belåningsgrad ejendomme                     | 48,5%     | 35,3%     | 10,3%     | 63,6%     |
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK | 56.938    | 58.795    | 56.302    | 50.413    |
| Net Asset Value pr. aktie i DKK             | 56.235    | 59.083    | 55.934    | 50.319    |

For beregning af nøgletal henvises der til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Det skal anføres, at forrentning af egenkapital i selskabets første regnskabsår er beregnet på gennemsnittet af indskudt kapital og ultimo egenkapitalen.

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 boliger beliggende i Storkøbenhavn.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på TDKK 34.888, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.138.755.

### Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 45,9 mio., hvilket er DKK 8,8 mio. mindre end budgetteret. Afvigelse kan henføres til højere tomgang efter færdiggørelse af ejendommene Kirkebjerg Have, Gråbrødre Skole, A13 og de nye rækkehuse i Tune. Derudover er der forsinket aflevering af projektet Dommervænget i Roskilde.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 29,6 mio., hvilket er under budgettet, og anses ikke for tilfredsstillende.

Der er en negativ værdiregulering på 2,6% af koncernens ejendomme i 2023, svarende til DKK -49,7 mio. (2022: DKK -35,9 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.340 mio. pr. 31. december 2023.

Der er i årets løb frasolgt 6 ejerlejligheder, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 1,5 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 0,2 mio. Dette giver en nettoavance på DKK 1,3 mio.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat DKK -34,9 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med -3,0%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til førnævnte negative dagsværdireguleringer på ejendomsporteføljen er resultatet forventeligt.

### Status på byggerierne

2023 bød på betydelige kreditstramninger for byggefinansiering, hvilket har reduceret lånemulighederne og resulteret i en reduceret byggetakt, idet kreditgiver ønskede en spredning over tid af byggeprojekterne. Kreditstramningerne var foranlediget af nye retningslinjer fra Finanstilsynet.

Kommunerne har ageret flaskehals på opnåelse af lokalplaner og byggetilladelser i kølvandet på corona årene, hvilket har givet anledning til forsinkelser, men dette er normaliseret, og vi forventer derfor ikke yderligere forsinkelser henset hertil.

Indekset for Byggeomkostningerne er steget igennem første halvår 2023, men stigningen er aftaget henimod slutningen af 2023, og vi forventer en normalisering i prisudviklingen herfra. Særligt i hovedstadsområdet er der fortsat byggeaktivitet, og vi ser derfor ikke ind i faldende byggepriser i ejendomsselskabets sidste byggerier. Samlet er usikkerheden relateret til byggerierne mindre nu end i 2022 og starten af 2023. Fokus er på at få de resterende byggerier opført uden yderligere forsinkelser.

### Udvikling i det danske ejendomsmarked

Det høje renteniveau resulterede i en negative dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Det skyldes især det højere alternative afkast på obligationer har reduceret investorernes efterspørgsel efter ejendomsinvesteringer.

Hertil kommer at usikkerheden om den fremtidige økonomiske udvikling, herunder udvikling i inflation og rente, resulterede i et illikvidt ejendomsmarked med meget lav omsætning.

Den underliggende strukturelle trend med befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver imidlertid fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer især i Storkøbenhavn, hvilket fortsat understøtter lejepriserne og efterspørgslen efter lejeboliger, men de stigende lejeniveauer i 2023 har ikke været nok til at neutralisere effekterne af de højere finansieringsrenter.

# Ledelsesberetning

Dette har i 2023 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne fortsat har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå et højere startafkast. Det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed at skønne de nye markedsprinsniveauer.

## Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2023 brutto på TDKK 482. Der er hensat TDKK 166 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 316.

## Investeringssejendomme under opførelse

Investeringssejendomme under opførelse omfatter 5 byggeprojekter. Byggeprojekterne er rækkehus i Tune, Degnejorden i Lejre, Dommervænget i Roskilde, Småkagegrunden i Helsingør samt 2 etaper af Selsmosen i Taastrup. Der vil for flere af de igangværende projekter være etapevis overtagelse. Det forventes at ca. 70% af de den samlede portefølje vil være færdige i 2024. De resterende projekter forventes færdige i 2025-2026.

## Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 10,1 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 1,9 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgjorde DKK 0,4 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 6,1 mio., hvoraf DKK 4,7 mio. er løbende forvalterhonorar og DKK 0,1 mio. er performance fee til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. Performance fee beregnes som 7% af avancen ved salg af ejendomme.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,4 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 361.

## Finansielle poster

Finansiering af koncernens udlejede ejendomme sker i form af realkreditlån, hvor 88,1% af lånene har fast rente indtil 2026-2054. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 14,3 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 19,6 mio. i 2023.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 3,9% på realkreditlånene.

## Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 12,3 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2023 andrager DKK 18,2 mio.

## Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringssejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Savills Danmark.

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

# Ledelsesberetning

## 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 7% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property Management P/S. Dette sker uanset, at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

|   | 2023<br>i alt    | 2023<br>Pr. aktie | 2022<br>i alt    | 2022<br>Pr. aktie |
|---|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|   | TDKK             | DKK               | TDKK             | DKK               |
| Egenkapital pr. 31. december                        | 1.138.755        | 56.937            | 1.175.643        | 58.782            |
| Dagsværdiregulering af prioritetsgæld               | -5.276           | -264              | 18.298           | 915               |
| Hensættelse af performance fee af værdireguleringer | -8.769           | -438              | -12.282          | -614              |
| <b>Net Asset Value pr. 31. december</b>             | <b>1.639.938</b> | <b>56.235</b>     | <b>1.181.659</b> | <b>59.083</b>     |

Faldet i renten mod slutning af 2023 og lånetidsforkortelsen har ændret kursgevinsten på realkreditlånene på DKK 18,3 mio. ved årets begyndelse til en negativ regulering på DKK 5,3 mio. pr. 31. december 2023. Den negative kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansiering af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til -4,6% i 2023 (2022: 5,6%).

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 2 mio. (2022: DKK 2 mio.), svarende til DKK 100 pr. aktie (2022: DKK 100 pr. aktie).

## Forventninger til 2024

Fokus i 2024 vil være på udvikling, opførelse og overtagelse af de erhvervede byggeprojekter. Opbygningen af hele ejendomsporteføljen på i alt DKK 3 mia.

I løbet af 2024 forventes ca. 14.000 bolig m<sup>2</sup> at blive færdige og klar til udlejning. Dermed vil er ca. 65% af den samlede investeringsportefølje under udlejning. De resterende 35% forventes færdgjort 2025-2027.

Ledelsen forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 25-30 mio., svarende til 2,1%-2,8% af egenkapitalen. Resultatet er forsat præget af opbygning af ejendomsporteføljen, som først giver lejeindtægter i takt med at ejendomsprojekterne leveres og udlejes. Der skal i 2024 hjemtages realkreditlån for 465 mio. DKK, hvilket forventeligt kommer til at ske på en væsentlig højere rente end det var indregnet i det oprindelige prospekt.

Faldet i inflationen har resulteret i faldende renter, idet de finansielle markeder forventer, at ECB påbegynder en sænkning af styrerenterne i 2024. Dette forventes at bidrage til en normalisering af ejendomsmarkedet med øget transaktionsvolumen. I takt med at lejen stiger yderligere og rentefaldet bider sig fast forventes derfor positive reguleringer af ejendomsværdierne.

# 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](http://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 varmeforbrug.

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

|                                 | Enhed | 2023  | 2022  | Mål   |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Energimærke på ejendomme</b> |       |       |       |       |
| Energimærket ejendomsareal*     | %     | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Energimærke A                   | %     | 86,5  | 64,7  | 90,0  |
| Energimærke B                   | %     | 13,5  | 35,3  | 10,0  |

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

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel.

|                         | Enhed | 2023 | 2022 | Mål   |
|-------------------------|-------|------|------|-------|
| <b>Opvarmningsform*</b> |       |      |      |       |
| Fjernvarme              | %     | 74,4 | 86,4 | 100,0 |
| Varmepumpe og lignede   | %     | 25,6 | 13,6 | 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

## (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 | 2023 | 2022 | Mål |
|-----------------------|-------|------|------|-----|
| <b>Sociale data</b>   |       |      |      |     |
| Lejeromsætning årligt | %     | 22,9 | 14,7 | <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 ejendomsstype 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 mindst 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Bestyrelsen er sammensat af 2 medlemmer af hvert køn.

|   | 2023 |
|---|------|
| <b>Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)</b>   |      |
| Samlede antale medlemmer                    | 4    |
| Underrepræsenterede køn                     | 50%  |
| <b>Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*</b> |      |
| Samlede antale medlemmer                    | 2    |
| Underrepræsenterede køn                     | 0%   |

\*Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal, da såvel selskabet og dets forvalter i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.

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

|  | Enhed | 2023 | 2022 | Mål |
|--|-------|------|------|-----|
| <b>Ledelsedata i øvrigt</b>                |       |      |      |     |
| Deltagelse i bestyrelsesmøder              | %     | 90   | 100  | >90 |
| Whistleblower-indberetninger til forvalter | Antal | 0    | 0    |     |

## Ledelsesberetning

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

### Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | Koncern        |               | Moderselskab   |               |
|---|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|   |      | 2023           | 2022          | 2023           | 2022          |
|   |      | TDKK           | TDKK          | TDKK           | TDKK          |
| Nettoomsætning                                  |      | 45.941         | 27.346        | 0              | 0             |
| Driftsomkostninger                              |      | -10.098        | -4.789        | 0              | 0             |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        |      | <b>35.843</b>  | <b>22.557</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| Administrationsomkostninger                     | 1,2  | -6.271         | -4.134        | -5.884         | -3.737        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>         |      | <b>29.572</b>  | <b>18.423</b> | <b>-5.884</b>  | <b>-3.737</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver          |      | -48.135        | 40.330        | 0              | 0             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>          |      | <b>-18.563</b> | <b>58.753</b> | <b>-5.884</b>  | <b>-3.737</b> |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder |      | 0              | 0             | -75.002        | 33.249        |
| Finansielle indtægter                           | 3    | 1.035          | 816           | 46.731         | 22.548        |
| Finansielle omkostninger                        | 4    | -20.691        | -4.192        | -733           | -464          |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>-38.219</b> | <b>55.377</b> | <b>-34.888</b> | <b>51.596</b> |
| Skat af årets resultat                          | 5    | 3.331          | -3.781        | 0              | 0             |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>-34.888</b> | <b>51.596</b> | <b>-34.888</b> | <b>51.596</b> |

## Resultatdisponering

|  | Moderselskab   |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 2023           | 2022          |
|  | TDKK           | TDKK          |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                     |                |               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 2.000          | 2.000         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -75.002        | 23.249        |
| Overført til/fra vedtægtsmæssige reserve                   | -51            | 267           |
| Årets henlæggelse til andre reserver                       | 51             | 0             |
| Overført resultat  | 38.114         | 26.080        |
|  | <b>-34.888</b> | <b>51.596</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note     | Koncern          |                  | Moderselskab     |                  |
|---|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   |          | 2023             | 2022             | 2023             | 2022             |
|   |          | TDKK             | TDKK             | TDKK             | TDKK             |
| Investeringsejendomme                               |          | 1.838.300        | 605.500          | 0                | 0                |
| Investeringsejendomme under opførsel                |          | 501.676          | 1.289.536        | 0                | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     | <b>6</b> | <b>2.339.976</b> | <b>1.895.036</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Kapitalandele i dattervirksomheder                  | 7        | 0                | 0                | 784.935          | 354.400          |
| Andre tilgodehavender                               |          | 33.206           | 32.240           | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                    |          | <b>33.206</b>    | <b>32.240</b>    | <b>784.935</b>   | <b>354.400</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                |          | <b>2.373.182</b> | <b>1.927.276</b> | <b>784.935</b>   | <b>354.400</b>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser         |          | 316              | 76               | 0                | 0                |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder        |          | 0                | 0                | 391.638          | 803.518          |
| Andre tilgodehavender                               |          | 744              | 2.917            | 0                | 0                |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse |          | 695              | 644              | 695              | 644              |
| Periodeafgrænsningsposter                           |          | 243              | 367              | 0                | 164              |
| <b>Tilgodehavender</b>                              |          | <b>1.998</b>     | <b>4.004</b>     | <b>392.333</b>   | <b>804.326</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                         |          | <b>18.216</b>    | <b>20.679</b>    | <b>7.505</b>     | <b>17.164</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                            |          | <b>20.214</b>    | <b>24.683</b>    | <b>399.838</b>   | <b>821.490</b>   |
| <b>Aktiver</b>                                      |          | <b>2.393.396</b> | <b>1.951.959</b> | <b>1.184.773</b> | <b>1.175.890</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | Koncern          |                  | Moderselskab     |                  |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |      | 2023             | 2022             | 2023             | 2022             |
|  |      | TDKK             | TDKK             | TDKK             | TDKK             |
| Selskabskapital  |      | 500.000          | 500.000          | 500.000          | 500.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 0                | 0                | 71.896           | 146.898          |
| Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse                   |      | 695              | 644              | 695              | 644              |
| Overført resultat  |      | 636.060          | 672.999          | 564.164          | 526.101          |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |      | 2.000            | 2.000            | 2.000            | 2.000            |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b>1.138.755</b> | <b>1.175.643</b> | <b>1.138.755</b> | <b>1.175.643</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                               | 8    | 24.020           | 27.351           | 0                | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |      | <b>24.020</b>    | <b>27.351</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 724.529          | 363.107          | 0                | 0                |
| Deposita   |      | 29.182           | 10.978           | 0                | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 9    | <b>753.711</b>   | <b>374.085</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 9    | 2.957            | 1.437            | 0                | 0                |
| Kreditinstitutter  |      | 405.354          | 304.999          | 0                | 0                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                        |      | 568              | 201              | 0                | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 17.284           | 48.639           | 110              | 243              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 0                | 0                | 5.739            | 0                |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 1.179            | 0                | 1.179            | 0                |
| Anden gæld   |      | 49.568           | 19.604           | 38.990           | 4                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>476.910</b>   | <b>374.880</b>   | <b>46.018</b>    | <b>247</b>       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>1.230.621</b> | <b>748.965</b>   | <b>46.018</b>    | <b>247</b>       |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>2.393.396</b> | <b>1.951.959</b> | <b>1.184.773</b> | <b>1.175.890</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | Koncern |      | Morderselskab |      |
|---|------|---------|------|---------------|------|
|   |      | 2023    | 2022 | 2023          | 2022 |
|   |      | TDKK    | TDKK | TDKK          | TDKK |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 12   |         |      |               |      |
| Nærtstående parter                                | 13   |         |      |               |      |
| Begivenheder efter balancedagen                   | 14   |         |      |               |      |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 15   |         |      |               |      |

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

|  | Selskabs-      | Reserve for | Overført       | Foreslået    | I alt            |
|--|----------------|-------------|----------------|--------------|------------------|
|  | kapital        | udlån og    | resultat       | udbytte for  |                  |
|  | TDKK           | sikker-     | TDKK           | regnskabs-   | TDKK             |
|  |                | hedsstil-   |                | året         |                  |
|  |                | lelse       |                |              |                  |
| Egenkapital 1. januar                            | 500.000        | 644         | 672.999        | 2.000        | 1.175.643        |
| Betalt ordinært udbytte                          | 0              | 0           | 0              | -2.000       | -2.000           |
| Tilgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | 0              | 51          | -51            | 0            | 0                |
| Årets resultat                                   | 0              | 0           | -36.888        | 2.000        | -34.888          |
| <b>Egenkapital 31. december</b>                  | <b>500.000</b> | <b>695</b>  | <b>636.060</b> | <b>2.000</b> | <b>1.138.755</b> |

## Moderselskab

|  | Selskabs-      | Reserve for   | Reserve for | Overført       | Foreslået    | I alt            |
|--|----------------|---------------|-------------|----------------|--------------|------------------|
|  | kapital        | nettoop-      | udlån og    | resultat       | udbytte for  |                  |
|  | TDKK           | skrivning     | sikker-     | TDKK           | regnskabs-   | TDKK             |
|  |                | efter den     | hedsstil-   |                | året         |                  |
|  |                | indre         | lelse       |                |              |                  |
|  |                | værdi-        |             |                |              |                  |
|  |                | metode        |             |                |              |                  |
| Egenkapital 1. januar                            | 500.000        | 146.898       | 644         | 526.101        | 2.000        | 1.175.643        |
| Betalt ordinært udbytte                          | 0              | 0             | 0           | 0              | -2.000       | -2.000           |
| Tilgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | 0              | 0             | 51          | -51            | 0            | 0                |
| Årets resultat                                   | 0              | -75.002       | 0           | 38.114         | 2.000        | -34.888          |
| <b>Egenkapital 31. december</b>                  | <b>500.000</b> | <b>71.896</b> | <b>695</b>  | <b>564.164</b> | <b>2.000</b> | <b>1.138.755</b> |

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | Koncern         |                 |
|--|------|-----------------|-----------------|
|  |      | 2023            | 2022            |
|  |      | TDKK            | TDKK            |
| Årets resultat                                       |      | -34.888         | 51.596          |
| Regulering   | 10   | 64.460          | -33.173         |
| Ændring i driftskapital                              | 11   | 2.161           | 25.319          |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> |      | <b>31.733</b>   | <b>43.742</b>   |
| Renteindbetalinger og lignende                       |      | 1.035           | 816             |
| Renteudbetalinger og lignende                        |      | -20.454         | -4.010          |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              |      | <b>12.314</b>   | <b>40.548</b>   |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      |      | -512.031        | -567.835        |
| Køb af finansielle anlægsaktiver mv.                 |      | -966            | 0               |
| Salg af materielle anlægsaktiver                     |      | 18.956          | 0               |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        |      | <b>-494.041</b> | <b>-567.835</b> |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter    |      | -1.437          | -1.614          |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter          |      | 364.142         | 233.757         |
| Optagelse af gæld til kreditinstitutter              |      | 100.355         | 304.999         |
| Optagelse af langfristet gæld i øvrigt               |      | 18.204          | 3.941           |
| Betalt udbytte                                       |      | -2.000          | -2.000          |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |      | <b>479.264</b>  | <b>539.083</b>  |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |      | <b>-2.463</b>   | <b>11.796</b>   |
| Likvider 1. januar                                   |      | 20.679          | 8.883           |
| <b>Likvider 31. december</b>                         |      | <b>18.216</b>   | <b>20.679</b>   |
| Likvider specificeres således:                       |      |                 |                 |
| Likvide beholdninger                                 |      | 18.216          | 20.679          |
| <b>Likvider 31. december</b>                         |      | <b>18.216</b>   | <b>20.679</b>   |

# Noter til årsregnskabet

|  | Koncern      |              | Moderselskab |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | 2023         | 2022         | 2023         | 2022         |
|  | TDKK         | TDKK         | TDKK         | TDKK         |
| <b>1. Særlige poster</b>                                     |              |              |              |              |
| Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S     | 4.674        | 6.554        | 4.674        | 6.554        |
| Forvalterhonorar, performance - Core Property Management P/S | 163          | 0            | 163          | 0            |
|  | <b>4.837</b> | <b>6.554</b> | <b>4.837</b> | <b>6.554</b> |

|   | Koncern    |            | Moderselskab |            |
|---|------------|------------|--------------|------------|
|   | 2023       | 2022       | 2023         | 2022       |
|   | TDKK       | TDKK       | TDKK         | TDKK       |
| <b>2. Medarbejderforhold</b>                        |            |            |              |            |
| Lønninger er omkostningsført under følgende poster: |            |            |              |            |
| Administrationsomkostninger                         | 361        | 361        | 361          | 361        |
|   | <b>361</b> | <b>361</b> | <b>361</b>   | <b>361</b> |
| Heraf udgør vederlag til bestyrelse:                |            |            |              |            |
| Bestyrelse  | 361        | 361        | 361          | 361        |
|   | <b>361</b> | <b>361</b> | <b>361</b>   | <b>361</b> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere      | 0          | 0          | 0            | 0          |

|   | Koncern      |            | Moderselskab  |               |
|---|--------------|------------|---------------|---------------|
|   | 2023         | 2022       | 2023          | 2022          |
|   | TDKK         | TDKK       | TDKK          | TDKK          |
| <b>3. Finansielle indtægter</b>             |              |            |               |               |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0            | 0          | 46.685        | 22.544        |
| Andre finansielle indtægter                 | 1.035        | 816        | 46            | 4             |
|   | <b>1.035</b> | <b>816</b> | <b>46.731</b> | <b>22.548</b> |

## Noter til årsregnskabet

|  | <b>Koncern</b> |              | <b>Moderselskab</b> |            |
|--|----------------|--------------|---------------------|------------|
|  | 2023           | 2022         | 2023                | 2022       |
|  | TDKK           | TDKK         | TDKK                | TDKK       |
| <b>4. Finansielle omkostninger</b>         |                |              |                     |            |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0              | 0            | 287                 | 101        |
| Andre finansielle omkostninger             | 20.691         | 4.192        | 446                 | 363        |
|  | <b>20.691</b>  | <b>4.192</b> | <b>733</b>          | <b>464</b> |

|                                  | <b>Koncern</b> |              | <b>Moderselskab</b> |          |
|----------------------------------|----------------|--------------|---------------------|----------|
|                                  | 2023           | 2022         | 2023                | 2022     |
|                                  | TDKK           | TDKK         | TDKK                | TDKK     |
| <b>5. Skat af årets resultat</b> |                |              |                     |          |
| Årets udskudte skat              | -3.331         | 3.781        | 0                   | 0        |
|                                  | <b>-3.331</b>  | <b>3.781</b> | <b>0</b>            | <b>0</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

### Koncern

|   | Investerings-<br>ejendomme | Investerings-<br>ejendomme<br>under opførsel |
|---|----------------------------|--|
|   | TDKK                       | TDKK   |
| Kostpris 1. januar                                  | 550.667                    | 1.169.365                                    |
| Tilgang i årets løb                                 | 130                        | 511.903                                      |
| Afgang i årets løb                                  | -17.532                    | 0  |
| Overførsler i årets løb                             | 1.154.608                  | -1.154.608                                   |
| Kostpris 31. december                               | <u>1.687.873</u>           | <u>526.660</u>                               |
| <br>  |                            |  |
| Værdireguleringer 1. januar                         | 54.833                     | 120.171                                      |
| Årets værdireguleringer                             | -35.431                    | -14.356                                      |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | 226                        | 0  |
| Overførsler i årets løb                             | 130.799                    | -130.799                                     |
| Værdireguleringer 31. december                      | <u>150.427</u>             | <u>-24.984</u>                               |
| <br>  |                            |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>           | <b><u>1.838.300</u></b>    | <b><u>501.676</u></b>                        |
| <br>  |                            |  |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris  | <u>0</u>                   | <u>16.615</u>                                |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|  | Koncern   |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 2023      | 2022      |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 2.339.976 | 1.895.036 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | -49.785   | 40.330    |
| <br>   |           |           |
| Budgetperiode                                | 11 år     | 11 år     |
| Afkastkrav (vægtet gennemsnit)               | 4,40%     | 4,33%     |
| Inflation                                    | 2,00%     | 2,00%     |
| Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)       | 6,40%     | 6,33%     |

## Noter til årsregnskabet

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt i intervallet 4,00% - 5,00%. Det kan opgøres til 4,40%.

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

| Ændringer i         | -0,5%     | Basis     | 0,5%      |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
|                     | TDKK      | TDKK      | TDKK      |
| Afkastprocent       | 3,9       | 4,4       | 4,9       |
| Dagsværdi           | 2.639.973 | 2.339.976 | 2.101.203 |
| Ændring i dagsværdi | 299.997   | 0         | -238.773  |



## Noter til årsregnskabet

|  | Moderselskab   |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 2023           | 2022           |
|  | TDKK           | TDKK           |
| <b>7. Kapitalandele i dattervirksomheder</b> |                |                |
| Kostpris 1. januar                           | 207.502        | 207.454        |
| Tilgang i årets løb                          | 505.537        | 48             |
| Kostpris 31. december                        | 713.039        | 207.502        |
| Værdireguleringer 1. januar                  | 146.898        | 123.649        |
| Årets resultat                               | -75.002        | 33.249         |
| Modtagne udbytter                            | 0              | -10.000        |
| Værdireguleringer 31. december               | 71.896         | 146.898        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>    | <b>784.935</b> | <b>354.400</b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                                    | Hjemsted  | Selskabskapital | Ejerandel |
|---|-----------|-----------------|-----------|
| COBO X Projekt A P/S                    | København | TDKK 500        | 100%      |
| COBO X Projekt B P/S                    | København | TDKK 500        | 100%      |
| COBO X Ejendomme P/S                    | København | TDKK 200.800    | 100%      |
| COBO X Holding ApS                      | København | TDKK 40         | 100%      |
| Dommervænget 27 P/S                     | København | TDKK 10.400     | 100%      |
| Komplementarselskab Dommervænget 27 ApS | København | TDKK 40         | 100%      |
| Selsmosen I P/S                         | København | TDKK 10.400     | 100%      |
| Selsmosen II P/S                        | København | TDKK 8.000      | 100%      |

|  | Koncern       |               | Moderselskab |          |
|--|---------------|---------------|--------------|----------|
|  | 2023          | 2022          | 2023         | 2022     |
|  | TDKK          | TDKK          | TDKK         | TDKK     |
| <b>8. Hensættelse til udskudt skat</b>           |               |               |              |          |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar           | 27.351        | 23.571        | 0            | 0        |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen      | -3.331        | 3.780         | 0            | 0        |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b> | <b>24.020</b> | <b>27.351</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

## Noter til årsregnskabet

| Koncern |      | Morderselskab |      |
|---------|------|---------------|------|
| 2023    | 2022 | 2023          | 2022 |
| TDKK    | TDKK | TDKK          | TDKK |

### 9. 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:

#### Gæld til realkreditinstitutter

|                  |                |                |          |          |
|------------------|----------------|----------------|----------|----------|
| Efter 5 år       | 712.917        | 357.359        | 0        | 0        |
| Mellem 1 og 5 år | 11.612         | 5.748          | 0        | 0        |
| Langfristet del  | 724.529        | 363.107        | 0        | 0        |
| Inden for 1 år   | 2.957          | 1.437          | 0        | 0        |
|                  | <b>727.486</b> | <b>364.544</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

#### Deposita

|                  |               |               |          |          |
|------------------|---------------|---------------|----------|----------|
| Efter 5 år       | 0             | 0             | 0        | 0        |
| Mellem 1 og 5 år | 29.182        | 10.978        | 0        | 0        |
| Langfristet del  | 29.182        | 10.978        | 0        | 0        |
| Inden for 1 år   | 0             | 0             | 0        | 0        |
|                  | <b>29.182</b> | <b>10.978</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

| Koncern |      |
|---------|------|
| 2023    | 2022 |
| TDKK    | TDKK |

### 10. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

|  |               |                |
|--|---------------|----------------|
| Finansielle indtægter                    | -1.035        | -816           |
| Finansielle omkostninger                 | 20.691        | 4.192          |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 48.135        | -40.330        |
| Skat af årets resultat                   | -3.331        | 3.781          |
|  | <b>64.460</b> | <b>-33.173</b> |

## Noter til årsregnskabet

|   | Koncern      |               |
|---|--------------|---------------|
|   | 2023         | 2022          |
|   | TDKK         | TDKK          |
| <b>11. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b> |              |               |
| Ændring i tilgodehavender                                 | 2.006        | 6.841         |
| Ændring i leverandører mv.                                | 155          | 18.478        |
|   | <b>2.161</b> | <b>25.319</b> |

|  | Koncern   |           | Moderselskab |         |
|--|-----------|-----------|--------------|---------|
|  | 2023      | 2022      | 2023         | 2022    |
|  | TDKK      | TDKK      | TDKK         | TDKK    |
| <b>12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>   |           |           |              |         |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>   |           |           |              |         |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:   |           |           |              |         |
| Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på  | 1.838.300 | 605.500   | 0            | 0       |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:  |           |           |              |         |
| Investeringsejendomme under opførsel med en regnskabsmæssig værdi på   | 501.677   | 1.289.536 | 0            | 0       |
| <b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>   |           |           |              |         |
| Moderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december udgør | 0         | 0         | 727.486      | 364.544 |

# Noter til årsregnskabet

| Koncern |      | Moderselskab |      |
|---------|------|--------------|------|
| 2023    | 2022 | 2023         | 2022 |
| TDKK    | TDKK | TDKK         | TDKK |

## 12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter hvor der pr.

31. december bestod en restforpligtelse på

|         |           |   |         |
|---------|-----------|---|---------|
| 728.000 | 1.624.487 | 0 | 398.864 |
|---------|-----------|---|---------|

Koncernen og moderselskabet har indgået en ramme facilitet med kreditinstituttet sammen med koncernforbundne selskaber på i alt DKK 25 mio. Selskaberne hæfter solidarisk herfor.

Selskabet 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 7% 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.

## 13. Nærtstående parter

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

## 14. Efterfølgende begivenheder

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

# Noter til årsregnskabet

## 15. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig X Kommanditaktieselskab for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig X 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes 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 omkostninger til administration, rådgivning, revision o.lign.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne COBO X Holding ApS og COBO X Kirkebjerg Have ApS, som er sambeskattede. Denne skat består af årets aktuelle skat, og forskydning i udskudt skat, 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

# Noter til årsregnskabet

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills 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 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominel 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

## 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 gældsmetode 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Pengestrømsopgørelse

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

#### *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.



## Noter til årsregnskabet

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

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

### *Likvider*

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

|  |  |
|--|--|
| Soliditetsgrad                         | $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$                               |
| Egenkapitalforrentning                 | $\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$                  |
| Bruttoresultat / Investeringsejendomme | $\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100 / \text{Dagsværdi af investeringsejendomme}$ |
| Belåningsgrad ejendomme                | $\text{Rentebærende gæld} \times 100 / \text{Dagsværdi af investeringsejendomme}$                    |