
Core Bolig IX *Kommanditaktieselskab*

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

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 39 25 62 90

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/4 2025

Peder Sehested Lund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	21
Balance 31. december	22
Egenkapitalopgørelse	25
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	26
Noter til årsregnskabet	27

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Core Bolig IX 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 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2025

Direktion

Casper Elmelund Abild
Adm. direktør

Peder Sehested Lund
direktør

Morten Munkager Knudsen
direktør

Bestyrelse

Morten Schou
formand

Peter Reedtz

Jan Gert Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig IX 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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.

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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 3. marts 2025

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 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
Bestyrelse	Morten Schou, formand Peter Reedtz Jan Gert Thomsen
Direktion	Casper Elmelund Abild Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
Revisor	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				
	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	142.645	138.241	120.702	126.738	113.734
Resultat af primær drift	141.849	-19.601	-111.220	220.603	165.951
Resultat af finansielle poster	-37.920	-37.127	-20.128	-19.750	-18.302
Årets resultat	102.401	-52.552	-120.797	194.872	145.661
Balance					
Balancesum	2.730.134	2.743.598	2.825.265	2.892.763	2.620.047
Investeringer i materielle anlægsaktiver	13.624	20.250	187.002	128.697	412.259
Egenkapital	1.030.424	970.441	1.058.624	1.226.080	1.065.142
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	38.960	53.024	33.234	70.859	65.661
- investeringsaktivitet	74.855	-20.250	-109.187	-128.696	-744.331
- finansieringsaktivitet	-119.007	-27.138	77.008	61.273	472.681
Årets forskydning i likvider	-5.192	5.636	1.055	3.436	-205.989
Antal medarbejdere	1	1	1	1	2
Nøgletal					
Soliditetsgrad	37,7%	35,4%	37,5%	42,4%	40,7%
Egenkapitalforrentning	10,2%	-5,2%	-10,6%	17,0%	14,5%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	3,0%	2,8%	2,3%	2,8%	3,9%
Gennemsnitlig finansieringsrente	2,3%	2,2%	1,3%	1,3%	1,5%
Belåningsgrad af ejendomme	58,1%	61,0%	58,7%	51,4%	55,1%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	60.731	57.196	62.393	72.263	62.777
Net Asset Value pr. aktie i DKK	63.108	61.435	70.983	69.059	57.528

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

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på TDKK 102.401, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.030.424.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 142,6 mio., hvilket er DKK 1,1 mio. lavere end budgetteret.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 44,0 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 2,1% af koncernens ejendomme i 2024, svarende til i alt DKK 55,3 mio. (2023: DKK -98,3 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.714 mio. pr. 31. december 2024.

Der er i årets løb frasolgt 12 ejerlejligheder, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 4,9 mio. i forhold til bogført værdi. Endvidere er erhvervslejlighederne på Allé Huset II blevet frasolgt, og har genereret en et regnskabsmæssig tab på DKK 0,2 mio. som primært består af omkostninger til advokat i forbindelse med salget. Den samlede netto avance udgør i alt DKK 4,7 mio.

Som følge af den positive dagsværdiregulering er årets resultat DKK 102,4 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 10,6%. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Der er igen positive dagsværdireguleringer i de danske ejendomme, som drives af uændrede afkastkrav på ejendommene og stigende lejeniveauer. De uændrede afkastkrav er en konsekvens af et klarere rentebillede, og et inflationsniveau, som de finansielle markeder vurderer, er under kontrol. De stigende lejeniveauer observeres tydeligst i hovedstadsområdet, og det er også denne region, hvor dagsværdireguleringerne er relativt størst.

I 2024 blev det nye vurderingssystem for grundskyld for fast ejendom indført. På porteføljeniveau er effekten neutral, men på ejendomsniveau kan der være store forskelle i om grundskylden skulle stige eller falde.

Befolkningstilvæksten i især Storkøbenhavn fortsætter, og selvom der har været realvækst i markedsløjen de sidste mange år, spår mange markedsaktører, at realvæksten fortsætter de næste par år. Dette er med henvisning til en ubalance mellem udbud og efterspørgsel efter boliger, og udbuddet har været sat noget tilbage de sidste par år.

Priserne på private ejerboliger fortsætter tilsvarende med at stige, og enkelte steder stiger de mere end lejeniveauerne. Her udnyttes momentum til at frasælge fraflyttede lejeboliger til private, og i 2024 skete det typisk med gevinster på 25 - 40 % ift. bogført værdi.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2024 brutto på TDKK 1.657. Der er hensat TDKK 854 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 803.

Ledelsesberetning

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Ejendomme på Ved Smedebakken 4 og 10 har fået nyt tag og en større renovering af en tilbygning og ejendommen på Bytoften har fået konverteret et erhverv til to boliger.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer og 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 48,6 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 13,1 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgjorde DKK 0,8 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 12,1 mio., hvoraf DKK 10,8 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 306.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 86,7% af lånene har fast rente indtil 2026-2029. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 3,8 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 38,0 mio. i 2024.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 2,17% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 43,9 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2024 andrager DKK 5,4 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 8.

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 5% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property 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:

	2024	2024	2023	2023
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.030.423	60.731	970.946	57.226
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld prioritetsgæld	44.956	2.650	73.785	4.349
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-4.621	-272	-1.863	-110
Net Asset Value pr. 31. december	1.070.758	63.108	1.042.868	61.465

Som følge af lånetidsforkortelse og den faldende rente i slutningen af året er den positive kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 73,8 mio. faldet til DKK 45,0 mio. Den positive kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 6,8% i 2024 (2023: -9,2%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 44,1 mio., svarende til DKK 2.600 pr. aktie.

Forventninger til 2025

Fokus i 2025 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ledelsen forventer et samlet resultat før skat på DKK 116 mio., eller 11,2 % af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 48 mio., svarende til 4,6%, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet DKK 68 mio., svarende til 6,6%.

Ejendomsselskabet vil fortsat øge frasalget af ejerlejligheder og rækkehuse. Der sælges pt. i ejendommene Kongefolden og Rådhusvænget i takt med de bliver ledige, og der kan opnås attraktive priser. Salgene budgetteres til at give en gevinst på ca. 6 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne, idet valuaren har vurderet ejendommen som udlejningsejendomme. Dette forudsætter en salgs- og fraflytningstakt på niveau med det observerede i 2024.

Der forventes en dagsværdiregulering af ejendommene på 62 mio. DKK. Den estimerede dagsværdiregulering er baseret på de forventede nettolejestigninger og et uændret afkastkrav.

Ledelsesberetning

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property) 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) 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 varmekonsum.

Forvaltningen af ejendomsselskaberne sker ud fra følgende generelle politikker:

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

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

	Enhed	2024	2023	Mål
Energimærke på ejendomme				
Energimærket ejendomsareal*	%	100,0	100,0	100,0
Energimærke A	%	21,6	21,7	21,6
Energimærke B	%	3,7	3,7	3,7
Energimærke C	%	56,7	56,5	74,6
Energimærke D	%	16,7	16,7	0,0
Energimærke E	%	1,3	1,1	0,0

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

Ledelsesberetning

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

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel. Der er 16% 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	2024	2023	Mål
Opvarmningsform*				
Fjernvarme	%	83,8	77,1	100,0
Naturgas	%	16,2	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 varme anlægget med nye pumper og styring

(II) Sociale forhold (S)

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

- At opføre og udleje nye boliger til lejere med forskellig civilstand, 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	2024	2023	Mål
Sociale data				
Lejeromsætning årligt	%	13,3	13,2	<15

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

Som en proxymål for lejertilfredshed er i der ovenstående tabel opgjort den årlige lejeromsætning i %. Målet er en lav lejeromsætning, 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.

Ledelsesberetning

Ejendomsselskabets bestyrelse skal yderligere tilse, at forvaltningen hos Core Property 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 havde i 2020 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. Målsætningen er desværre ikke nået, idet der ikke er nogen kapitalejere, som har indstillet kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen. Der er derfor fastsat et nyt mål om at have et medlem af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2026.

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.

	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)		
Samlede antale medlemmer	3	3
Underrepræsenterede køn	0%	0%
Måltal	33%	33%
Årstal for opfyldelse	2026	2026
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*		
Samlede antale medlemmer	3	2
Underrepræsenterede køn	0%	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	2024	2023	Mål
Ledelsesdata i øvrigt				
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	87	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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsesberetning

Core Property

BILAG IV

Model for periodisk offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn:	Identifikator for juridiske enheder
Core Bolig IX Kommanditaktieselskab	213800EFBYAN8EHCOF08

Ved "bæredygtig investering" forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de investeringsmodtagende virksomheder følger god ledelsespraksis.

EU-klassificeringssystemet er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Nævnte forordning indeholder ikke en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.

Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja

Nej

Det foretog bæredygtige investeringer med et miljømål:

i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

Det foretog bæredygtige investeringer med et socialt mål: %

Det fremmede miljømæssige/socialt (M/S) karakteristika, og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på:

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et socialt mål

Den fremmede M/S-karakteristika, men foretog ikke nogen bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning



I hvilket omfang blev de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldt.

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab fremmer miljømæssige og sociale karakteristika ved at opføre og drive ejendomme i overensstemmelse med de principper, der fremgår af ESG-politikken, herunder ambitionen om at tilbyde boliger, der har et så lille ressourceforbrug som muligt, som bidrager til

- o modvirkning af klimaændringer
- o tilpasning til klimaændringer
- o bæredygtig anvendelse af vand- og havressourcer
- o forebyggelse og bekæmpelse af forurening

For så vidt angår ambitionen om at tilbyde boliger med så lille et CO₂ aftryk som muligt, rapporterer forvalter og Core Bolig IX Kommanditaktieselskab CO₂ data i REALESG.

Bæredygtighedsindikatorer måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opnås.

Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

For at leve op til ambitionen om at reducere CO₂-forbrug og -udledning og skabe øget gennemsigtighed, har fondens forvalter, Core Property P/S, valgt at offentliggøre CO₂-forbruget for samtlige forvaltede fonde og ejendomme på sin hjemmeside.

For Core Bolig IX Kommanditaktieselskab var CO₂-intensiteten i 2024 8,53 kg CO₂e/DKKm².

For ejendomme i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab er 2030-ambitionen en reduktion i CO₂e/m² på min. 10%.

● ...og sammenlignet med tidligere perioder?

Sammenholdes CO₂ intensiteten på 8,53 kg CO₂e/m² i 2024 mod 7,19 kg CO₂e/m² i 2023, er der sket en stigning på 18,71 %.

Datagrundlaget til brug for opgørelse af udledninger består dels af faktiske forbrugsdata, hvor disse foreligger, dels af beregnede udledninger på baggrund af arealoplysninger og anlægsspecifikke emissionsfaktorer fra fjernvarmeanlæg, hvorfor de oplyste udledninger ikke er eksakte tal og fortsat behæftet med nogen usikkerhed. Kvaliteten af data bliver løbende bedre og mere retvisende, i takt med at data afspejler faktisk forbrug og udledning.

● Hvad var målene for de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, og hvordan bidrog de bæredygtige investeringer til sådanne mål? N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

● Hvordan skadede de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, ikke i væsentlig grad nogen af de miljømæssige eller sociale bæredygtige investeringsmål? N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning

De vigtigste negative indvirkninger er investeringsbeslutningernes betydeligste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer i forbindelse med miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål, respekt for menneskerettighederne, bekæmpelse af korruption og bekæmpelse af bestikkelse.

- **Hvordan blev der taget hensyn til indikatorer for negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?**
N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer
- **Var de bæredygtige investeringer i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder? Nærmere oplysninger:**
N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

EU-klassificeringssystemet fastsætter et princip om ikke at gøre væsentlig skade, hvorved investeringer, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ikke i væsentlig grad bør skade målene i EU's klassificeringssystem, og der er specifikke EU-kriterier.

Princippet om ikke at gøre væsentlig skade gælder kun for de investeringer, der ligger til grund for det finansielle produkt, og som tager højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. De investeringer, der ligger til grund for den tilbageværende andel af dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Andre bæredygtige investeringer må heller ikke i væsentlig grad skade miljømæssige eller sociale mål.



Hvordan tog dette finansielle produkt hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

Der henvises til erklæring om investeringsbeslutningers vigtigste negative indvirkning på bæredygtighedsfaktorer.



Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab aktieselskab er udelukkende investeret i ejendomme

Listen omfatter de investeringer, der udgjorde den største andel af det finansielle produkts investeringer i referenceperioden:

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Vibehus		19,08%	
Rønnebygade 1 (Byggefelt A12)		13,45%	
Pakkerivej 23-27 (Allé Huset)		8,85%	
Østerbrocentret		7,67%	
Rådhusvænget	Ejendomme – primært til boligudlejning	7,55%	Danmark
Langes Have		5,83%	
Ørnebjergvej 3		4,72%	
Frihedsvej 2		4,10%	
Bytoften 1-27		3,90%	
Rungstedvej 61		3,38%	

Ledelsesberetning



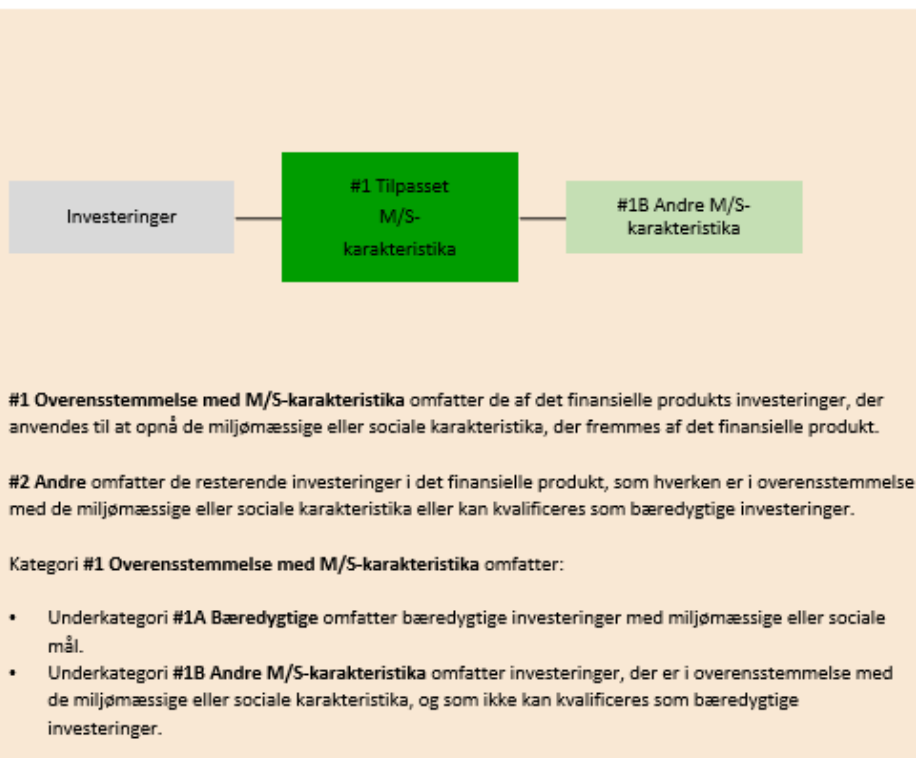
Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

For at være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet omfatter kriterierne for fossilgas begrænsninger for emissioner og overgang til fuldt vedvarende energi eller kulstoffattige brændstoffer inden udgangen af 2035. For atomenergi indeholder kriterierne omfattende sikkerheds- og affaldshåndteringsregler. Mulighedsskabende aktiviteter gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

● Hvad var aktivallokeringen?

Investeringen er foretaget i ovennævnte ejendomme og i overensstemmelse med fremme af M/S karakteristika.



● Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?

Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.

Ledelsesberetning



I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Omstillingsaktiviteter er aktiviteter, for hvilke der endnu ikke findes kulstoffattige alternativer, og som bl.a. har drivhusgasemissions niveauer, der svarer til de bedste resultater.

● Medførte det finansielle produkt investeringer i aktiviteter relateret til fossilgas og/eller atomenergi i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet¹?

Ja

Indenfor fossil gas Indenfor for atomkraft

Nej

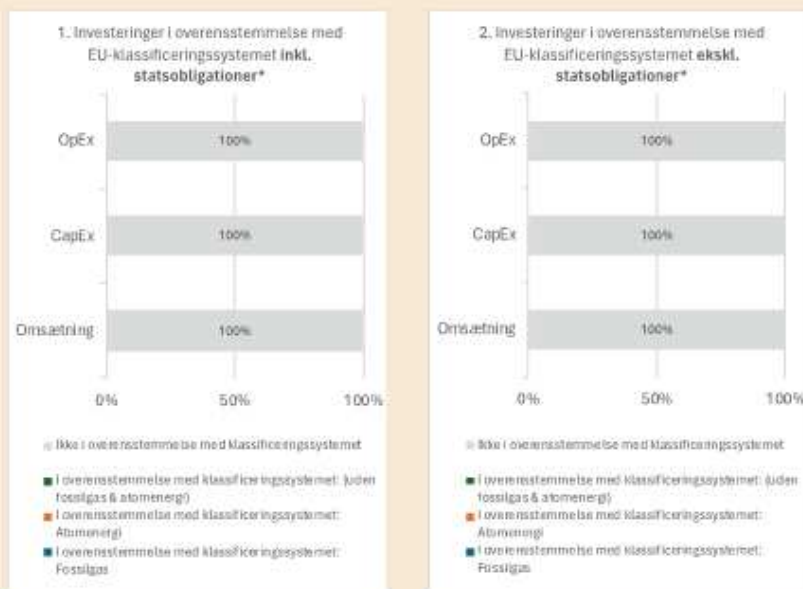
¹ Fossilgas- og/eller atomrelaterede aktiviteter vil kun være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, hvis de bidrager til at begrænse klimaændringer ("modvirkning af klimaændringer") og ikke i væsentlig grad skader noget EU-klassificeringsmål – se forklarende note i venstre margen. Kriterierne i deres helhed for økonomiske aktiviteter inden for fossilgas og atomenergi, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, er fastsat i Kommissionens delegerede forordning (EU) 2022/1214

Ledelsesberetning

Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- **omsætning**, der afspejler andelen af indtægter fra de investeringsmodtagne virksomheders grønne aktiviteter
- **kapitaludgifter (CapEx)**, der viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagne virksomheder, f.eks. med henblik på omstilling til en grøn økonomi
- **driftsudgifter (OpEx)**, der afspejler de investeringsmodtagne virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

Diagrammerne nedenfor viser med grønt procentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at bestemme overensstemmelsen med klassificeringssystemet for statsobligationer*, viser det første diagram overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forhold til alle det finansielle produkts investeringer, inkl. statsobligationer, mens det andet diagram kun viser overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forbindelse med det finansielle produkts investeringer, ekskl. Statsobligationer.



* Med henblik på disse diagrammer omfatter "statsobligationer" alle statsengagementer

- **Hvad var andelen af investeringer i omstillingsaktiviteter og mulighedsskabende aktiviteter?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvordan var procentdelen af investeringer, der var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, sammenlignet med foregående referenceperioder?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning



Hvad var andelen af bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

N/A



er bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke tager hensyn til kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.



Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer



Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var deres formål, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?

Produktet har ingen investeringer medtaget under 'Andre'

Ledelsesberetning



Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige og/eller sociale karakteristika i referenceperioden?

I forbindelse med om- og nybygning er der stillet krav om materialevalg, herunder brug af svanemærket materiale. Bestående ejendomme bliver løbende energioptimeret og der er fokus på udvikling og brug af fællesarealer (legepladser, orangerier) for at understøtte og fremme sociale fællesskaber.



Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

N/A

Referencebenchmarks er indekser til måling af, om det finansielle produkt opnår de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer.

- Hvordan adskiller referencebenchmarket sig fra et bredt markedsindeks?

N/A

- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig med hensyn til bæredygtighedsindikatorerne for at fastslå, om referencebenchmarket var i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer?

N/A

- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

N/A

- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med det brede markedsindeks?

N/A

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		142.645	138.241	0	0
Driftsomkostninger	1	-48.645	-47.032	0	0
Bruttofortjeneste		94.000	91.209	0	0
Administrationsomkostninger	1,2	-12.075	-12.499	-11.686	-12.129
Resultat af ordinær primær drift		81.925	78.710	-11.686	-12.129
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	59.924	-98.311	0	0
Resultat før finansielle poster		141.849	-19.601	-11.686	-12.129
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	90.683	-65.467
Finansielle indtægter	4	541	63	25.948	26.758
Finansielle omkostninger	5	-38.461	-37.190	-2.544	-1.714
Resultat før skat		103.929	-56.728	102.401	-52.552
Skat af årets resultat	6	-1.528	4.176	0	0
Årets resultat	7	102.401	-52.552	102.401	-52.552

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		2.714.400	2.729.500	0	0
Investeringsejendomme under opførelse		2.074	1.905	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	2.716.474	2.731.405	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	894.039	803.356
Finansielle anlægsaktiver		0	0	894.039	803.356
Anlægsaktiver		2.716.474	2.731.405	894.039	803.356
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		803	862	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	184.511	195.487
Andre tilgodehavender		7.094	332	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10	0	2	0	2
Selskabsskat		0	56	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	403	389	0	0
Tilgodehavender		8.300	1.641	184.511	195.489
Likvide beholdninger		5.360	10.552	910	3.031
Omsætningsaktiver		13.660	12.193	185.421	198.520
Aktiver		2.730.134	2.743.598	1.079.460	1.001.876

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	12	424.175	424.175	424.175	424.175
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	293.489	202.806
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	2	0	2
Overført resultat		562.135	503.846	268.646	301.040
Foreslået udbytte for regnskabsåret		44.114	42.418	44.114	42.418
Egenkapital		1.030.424	970.441	1.030.424	970.441
Hensættelse til udskudt skat	13	40.172	39.746	0	0
Hensatte forpligtelser		40.172	39.746	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.578.058	1.653.287	0	0
Deposita		47.476	47.899	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.625.534	1.701.186	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	14	16.906	14.220	0	0
Kreditinstitutter		0	2.257	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		580	691	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.757	3.229	243	266
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	46.592	30.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.201	919	2.201	919
Selskabsskat		1.016	0	0	0
Anden gæld		9.544	10.909	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		34.004	32.225	49.036	31.435
Gældsforpligtelser		1.659.538	1.733.411	49.036	31.435
Passiver		2.730.134	2.743.598	1.079.460	1.001.876

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Anvendt regnskabspraksis	18				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs-	Reserve for	Overført	Foreslået	I alt
	kapital	udlån og		udbytte for	
	TDKK	sikker-	TDKK	regnskabs-	TDKK
		hedsstil-		året	
		lelse	resultat		
Egenkapital 1. januar	424.175	2	503.846	42.418	970.441
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-27.148	-27.148
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-15.270	-15.270
Afgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	-2	2	0	0
Årets resultat	0	0	58.287	44.114	102.401
Egenkapital 31. december	424.175	0	562.135	44.114	1.030.424

Moderselskab

	Selskabs-	Reserve for	Reserve for	Overført	Foreslået	I alt
	kapital	nettoop-			udlån og	
	TDKK	skrivning	sikker-	TDKK	regnskabs-	TDKK
		efter den	hedsstil-		året	
		indre	lelse	resultat		
		værdi-				
		metode				
Egenkapital 1. januar	424.175	202.806	2	301.040	42.418	970.441
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-27.148	-27.148
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-15.270	-15.270
Afgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	-2	2	0	0
Årets resultat	0	90.683	0	-32.396	44.114	102.401
Egenkapital 31. december	424.175	293.489	0	268.646	44.114	1.030.424

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		102.401	-52.552
Regulering	15	-20.476	131.262
Ændring i driftskapital	16	-6.381	10.949
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		75.544	89.659
Renteindbetalinger og lignende		541	63
Renteudbetalinger og lignende		-37.095	-36.515
Pengestrømme fra ordinær drift		38.990	53.207
Betalt selskabsskat		-30	-183
Pengestrømme fra driftsaktivitet		38.960	53.024
Køb af materielle anlægsaktiver		-13.624	-20.250
Salg af materielle anlægsaktiver		88.479	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		74.855	-20.250
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-73.909	-14.642
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-2.257	-47.783
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-423	38.397
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	32.521
Betalt udbytte		-42.418	-35.631
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-119.007	-27.138
Ændring i likvider		-5.192	5.636
Likvider 1. januar		10.552	4.916
Likvider 31. december		5.360	10.552
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		5.360	10.552
Likvider 31. december		5.360	10.552

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Medarbejderforhold				
Lønninger	479	411	306	303
Pensioner	30	29	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4	4	0	0
	513	444	306	303
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	306	303	306	303
	306	303	306	303
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	0	0

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. § 61, stk. 3, pkt. 5 og 6, skal der gives følgende oplysninger.

Den samlede lønsum for 2024 til ansatte, inkl. ledelse, hos forvalteren Core Property P/S udgør 26.738 TDKK, hvoraf 26.200 TDKK er fast løn og 538 TDKK er variabel løn. Det gennemsnitlige antal ansatte i 2024 udgør 28 (omregnet til fuldtidsansatte).

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 6.707 TDKK, hvoraf 6.707 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn. Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede investeringsfonde udgør 7.078 TDKK, hvoraf 6.540 TDKK er fast løn og 538 TDKK er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos forvalteren fra nogen af de forvaltede investeringsfonde.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte forvaltede investeringsfonde.

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Særlige poster				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	10.770	11.187	10.770	11.187
	10.770	11.187	10.770	11.187

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	55.250	-98.311	0	0
Tilbageførte værdireguleringer i forbindelse med salg	19.895	0	0	0
Salg af ejendomme	-15.221	0	0	0
	59.924	-98.311	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	25.877	26.758
Andre finansielle indtægter	541	63	71	0
	541	63	25.948	26.758

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	2.320	1.532
Andre finansielle omkostninger	38.461	37.190	224	182
	38.461	37.190	2.544	1.714

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.102	0	0	0
Årets udskudte skat	426	-4.176	0	0
	1.528	-4.176	0	0

	Moderselskab	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
7. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	44.114	42.418
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	90.683	-65.467
Overført resultat	-32.396	-29.503
	102.401	-52.552

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi Koncern

	Investerings- ejendomme	Investeringsej- endomme under opførelse
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	2.692.250	1.905
Tilgang i årets løb	13.455	169
Afgang i årets løb	-103.700	0
Kostpris 31. december	<u>2.602.005</u>	<u>2.074</u>
Værdireguleringer 1. januar	37.250	0
Årets værdireguleringer	55.250	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	19.895	0
Værdireguleringer 31. december	<u>112.395</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.714.400</u>	<u>2.074</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er beliggende i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

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	
	2024	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.714.400	2.729.500
Værdiregulering, resultatopgørelse	55.250	-98.310
Budgetperiode	15 år	15 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,33%	4,20%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,33%	6,20%
Højere inflation og diskonteringsrente år 1	0,00%	-1,50%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,40% - 6,00%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,33%.

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,83	4,33	4,83
Dagsværdi	3.068.760	2.714.400	2.433.406
Ændring i dagsværdi	354.360	0	-280.994

Moderselskab

2024	2023
TDKK	TDKK

9. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	600.550	600.550
Kostpris 31. december	600.550	600.550
Værdireguleringer 1. januar	202.806	268.273
Årets resultat	90.683	-65.467
Værdireguleringer 31. december	293.489	202.806
Regnskabsmæssig værdi 31. december	894.039	803.356

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
COBO IX Holding ApS	København	TDKK 50	100%
COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab	København	TDKK 500	100%

10. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere mv.

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

Noter til årsregnskabet

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer mv.

12. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 16.967 anparter à nominelt TDKK 25.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	39.746	43.922	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	426	-4.176	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	40.172	39.746	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14. 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	1.482.171	1.570.596	0	0
Mellem 1 og 5 år	95.887	82.691	0	0
Langfristet del	1.578.058	1.653.287	0	0
Inden for 1 år	16.906	14.220	0	0
	1.594.964	1.667.507	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14. Langfristede gældsforpligtelser				
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	47.476	47.899	0	0
Langfristet del	47.476	47.899	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	47.476	47.899	0	0

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-541	-63
Finansielle omkostninger	38.461	37.190
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-59.924	98.311
Skat af årets resultat	1.528	-4.176
	-20.476	131.262

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-6.715	9.298
Ændring i leverandører mv.	334	1.651
	-6.381	10.949

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.714.400	2.729.500	0	0

Kautions- og garantiforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en kontrakt med Core Property 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 (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Selskabet 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 momsmæssig fællesregistrering.

Noter til årsregnskabet

18. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 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 tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Noter til årsregnskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes 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".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne COBO IX Frederiksværksgade 7 ApS, COBO IX Frederiksværksgade 7 Holding ApS, COBO IX Friggsvvej 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

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 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma 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 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Noter til årsregnskabet

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

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.

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" og "Kassekreditter".

Noter til årsregnskabet

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