
Core Bolig VI *Kommanditaktieselskab*

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

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 36 02 08 73

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 29/4 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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Henrik Nordby Christensen

Jakob Thorgaard

Iben Mai Winsløw

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig VI Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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 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 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 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 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 revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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

Rasmus Søgaard Nielsen
statsautoriseret revisor
mne50610

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig VI Kommanditaktieselskab c/o Core Property P/S Axeltorv , 2N, 4. 1609 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 36 02 08 73 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. maj 2014 Regnskabsår: 11. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Finn Boel Pedersen, formand Henrik Nordby Christensen Jakob Thorgaard Iben Mai Winsløw
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 selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	124.339	123.022	119.822	116.929	114.896
Resultat af primær drift	123.223	50.321	-31.079	187.066	131.801
Resultat af finansielle poster	-21.288	-61.990	-15.650	14.023	-12.918
Årets resultat	101.935	-11.669	-46.729	201.089	118.883
Balance					
Balancesum	2.564.962	2.514.411	2.534.455	2.608.914	2.451.921
Egenkapital	1.266.358	1.196.008	1.257.677	1.359.406	1.208.317
Nøgletal					
Soliditetsgrad	49,4%	47,6%	49,6%	52,1%	49,3%
Egenkapitalforrentning	8,3%	-1,0%	-3,6%	15,7%	10,2%
Belåningsgrad af ejendomme	56,9%	57,5%	55,4%	52,3%	53,9%

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets aktiviteter er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på TDKK 101.935, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.266.358.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 124,3 mio., hvilket er DKK 1,3 mio. højere end 2023.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 68,3 mio. (2023: DKK 67,6 mio.)

Der er en dagsværdiregulering på DKK 55,0 mio. (2023: DKK -17,3 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.185 mio. pr. 31. december 2024.

Årets resultat før skat blev DKK 102,0 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 8,5%. Resultatet anses for værende 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.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Flere ejendomme har fået renoveret lejemål i forbindelse med fraflytning og genudlejning. Det er sket på ejendommen Rughavevej og Dannebrogsgade. På ejendommen Nygade 1C i Frederikssund er det gamle erhvervslejemål blevet konverteret til to boliglejemål.

I 2023 er der igangsat opførelse af nye altaner på Rughavevej i Valby. Altanprojekter er afsluttet i starten af 2024.

Af andre større projekter kan nævnes renovering af elevatorer på Klosterbakken i Odense. Gråspurvej i København NV er gået i gang med reparation af facaden, som vil fortsætte i 2025. Ligeledes er der blevet foretaget vedligeholdelse af facaden på ejendommen beliggende på Gyngemose Parkvej.

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

Ledelsesberetning

Salg af investeringsejendomme

Der er i regnskabsåret afhændet 2 investeringsejendomme beliggende i Odense. Der er tale om rækkehusene beliggende i Over-Holluf-Toften samt ejendommen på Svinget.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

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

Forventninger til 2025

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

Ejendomsselskabet vil fortsætte frasalget af ejerlejligheder og rækkehuse. Der sælges på nuværende tidspunkt rækkehuse i Kogtvedhøj i Svendborg samt Rosenhøj/Slåenhøj i Nivå og ejerlejligheder i Klosterbakken i Odense. Enhederne sættes til salg i takt med de bliver ledige, og der kan opnås attraktive priser.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		124.339	123.022
Driftsomkostninger	1	-35.796	-35.597
Bruttofortjeneste		88.543	87.425
Administrationsomkostninger	1	-20.285	-19.849
Resultat af ordinær primær drift		68.258	67.576
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	54.965	-17.255
Resultat før finansielle poster		123.223	50.321
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-1.577	-44.303
Finansielle indtægter	3	16.730	15.302
Finansielle omkostninger		-36.441	-32.989
Resultat før skat		101.935	-11.669
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat	4	101.935	-11.669

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme		2.185.400	2.205.400
Materielle anlægsaktiver	5	2.185.400	2.205.400
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	60.523	63.685
Finansielle anlægsaktiver		60.523	63.685
Anlægsaktiver		2.245.923	2.269.085
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.711	1.815
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		263.798	236.777
Andre tilgodehavender	7	8.014	4.439
Periodeafgrænsningsposter	8	686	263
Tilgodehavender		274.209	243.294
Likvide beholdninger		44.830	2.032
Omsætningsaktiver		319.039	245.326
Aktiver		2.564.962	2.514.411

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Selskabskapital	9	425.000	425.000
Overført resultat		811.358	741.008
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30.000	30.000
Egenkapital		1.266.358	1.196.008
Ansvarlig lånekapital		100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.216.191	1.263.174
Deposita		44.978	46.076
Langfristede gældsforpligtelser	10	1.261.269	1.309.350
Gæld til realkreditinstitutter	10	22.164	0
Kreditinstitutter		5.121	4.140
Modtagne forudbetalinger fra kunder		271	598
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.648	1.383
Anden gæld		8.131	2.932
Kortfristede gældsforpligtelser		37.335	9.053
Gældsforpligtelser		1.298.604	1.318.403
Passiver		2.564.962	2.514.411
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Begivenheder efter balancedagen	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	741.008	30.000	1.196.008
Betalt ordinært udbytte	0	0	-30.000	-30.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.585	0	-1.585
Årets resultat	0	71.935	30.000	101.935
Egenkapital 31. december	425.000	811.358	30.000	1.266.358

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	TDKK	TDKK
1. Medarbejderforhold		
Lønninger	1.745	1.692
Pensioner	137	134
Andre omkostninger til social sikring	45	52
	<u>1.927</u>	<u>1.878</u>
Lønninger mv. er omkostningsført under følgende poster:		
Driftsomkostninger	1.586	1.539
Administrationsomkostninger	341	339
	<u>1.927</u>	<u>1.878</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	336	333
	<u>336</u>	<u>333</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
	2024	2023
	TDKK	TDKK
2. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	52.817	-17.255
Salg af investeringsejendomme	6.298	0
Tilbageførte værdireguleringer	-4.150	0
	<u>54.965</u>	<u>-17.255</u>
	2024	2023
	TDKK	TDKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16.181	15.287
Andre finansielle indtægter	549	15
	<u>16.730</u>	<u>15.302</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	TDKK	TDKK
4. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000	30.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-16.431
Overført resultat	71.935	-25.238
	101.935	-11.669

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.915.495
Tilgang i årets løb	8.356
Afgang i årets løb	-77.023
Kostpris 31. december	1.846.828
Værdireguleringer 1. januar	289.905
Årets værdireguleringer	52.817
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-4.150
Værdireguleringer 31. december	338.572
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.185.400

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er primært beliggende i henholdsvis Storkøbenhavn (afkastkrav på 3,75-5,00%) og større danske provinsbyer (afkastkrav på 4,25-5,50%).

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 investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.185.400	2.205.400
Værdiregulering, resultatopgørelse	48.667	-17.255
Budgetperiode	11-20 år	11-20 år
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	4,5%	4,5%
Inflation	2%	2%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,5%	6,5%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75% - 5,50%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,50%.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	2.458.575	2.185.400	1.966.860
Ændring i dagsværdi	273.175	0	-218.540

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	TDKK	TDKK
6. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	91.553	91.545
Tilgang i årets løb	0	8
Kostpris 31. december	<u>91.553</u>	<u>91.553</u>
Værdireguleringer 1. januar	-27.868	16.431
Årets resultat	-1.577	-44.296
Andre reguleringer	-1.585	-3
Værdireguleringer 31. december	<u>-31.030</u>	<u>-27.868</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>60.523</u>	<u>63.685</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Gudrunsvej II ApS	København	TDKK 50	100%
Honnørkajen, Horsens Havn I ApS	København	TDKK 50	100%
Kirkebjerg Gårdhave 1 ApS	København	TDKK 40	100%

	2024	2023
	TDKK	TDKK
7. Andre tilgodehavender		
Grundejernes Investeringsfond, jf. Lejelovens § 120	5.937	4.131
Andre tilgodehavender	2.077	308
	<u>8.014</u>	<u>4.439</u>

Af andre tilgodehavender består TDKK 5.937 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Lejelovens § 120. Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til Lejelovens § 120 berettiger til frigivelse.

8. Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

9. Selskabskapital

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

10. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Ansvarlig lånekapital

	2024 TDKK	2023 TDKK
Efter 5 år	100	100
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	100	100

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.120.485	1.141.774
Mellem 1 og 5 år	95.706	121.400
Langfristet del	1.216.191	1.263.174
Inden for 1 år	22.164	0
	1.238.355	1.263.174

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	44.978	46.076
Langfristet del	44.978	46.076
Inden for 1 år	0	0
	44.978	46.076

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	TDKK	TDKK
11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.185.400	2.205.400
Kautions- og garantiforpligtelser		
Kautioneret lånebeløb, Kirkebjerg Gårdhave 1 ApS	148.000	310.200
Kautioneret lånebeløb, Honnørkajen, Horsens Havn I ApS	85.000	190.800
Kautioneret lånebeløb, Gudrunsvej II ApS	131.897	131.897
Kautioneret til kassekredit, Gudrunsvej II ApS	10.000	10.000
Betalingsgarantier	0	246

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 rammekreditter i Sydbank med en trækingsret på op til DKK 10 mio.

Selskabet ingår i koncernens fællesregistrering for moms, hvormed der følger en solidarisk hæftelse.

12. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1	København

Noter til årsregnskabet

13. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI 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.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2024 for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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.

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 eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

Driftsomkostninger

Produktionsomkostninger 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i selskabets resultatopgørelse, ligesom der ikke afsættes udskudte skatteforpligtelser.

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.

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

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills Danmark.

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.

Noter til årsregnskabet

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Noter til årsregnskabet

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Egenkapitalforrentning

Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Belåningsgrad af ejendomme

Rentebærende gæld / Dagsværdi af investeringsejendomme