

---

# ***Core Bolig IV Kommanditaktieselskab***

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

## **Årsrapport for 2024**

---

CVR-nr. 36 02 08 65

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 29/4 2025

Peder Sehested Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	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 IV 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 7. marts 2025

## Direktion

Casper Elmelund Abild  
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

## Bestyrelse

Carsten Wiggers  
formand

Pernille Backhausen

Svend Erik Kristensen

Jesper Andreasen

Anders Lillevang Nørregård Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Core Bolig IV 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 IV 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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 7. marts 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

<b>Partnerselskabet</b>	Core Bolig IV Kommanditaktieselskab c/o Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr: 36 02 08 65 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Wiggers, formand Pernille Backhausen Svend Erik Kristensen Jesper Andreasen Anders Lillevang Nørregård Larsen
<b>Direktion</b>	Casper Elmelund Abild, adm. direktør Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Komplementar</b>	CORE BOLIG IV KOMPLEMENTARSELSKAB ApS

# Hoved- og nøgletal

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

	<b>Koncern</b>				
	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	118.646	120.094	116.552	114.997	111.975
Resultat af finansielle poster	-34.435	-26.234	-21.173	-20.949	-21.866
Årets resultat	96.483	41.766	-39.085	187.109	136.918
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.538.868	2.494.578	2.504.659	2.614.096	2.468.253
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.960	1.896	3.455	4.589	110.598
Egenkapital	1.173.540	1.116.705	1.122.653	1.201.666	1.050.492
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	19.213	53.444	42.436	46.908	44.693
- investeringsaktivitet	21.861	13.315	31.427	14.110	-110.985
- finansieringsaktivitet	-52.670	-55.512	-65.268	-47.046	53.707
Årets forskydning i likvider	-11.596	11.247	8.595	13.972	-12.585
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	46,2%	44,8%	44,8%	46,0%	42,6%
Egenkapitalforrentning	8,4%	3,7%	-3,4%	16,6%	13,7%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,8%	3,0%	2,7%	2,7%	2,8%
Gennemsnitlig finansieringsrente	2,7%	2,0%	1,6%	1,6%	1,7%
Belåningsgrad ejendomme	50,9%	52,1%	52,1%	50,3%	53,2%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	118.396	112.662	112.468	120.383	105.239
Net Asset Value pr. aktie i DKK	114.256	111.533	115.219	112.446	95.795

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld samt fradrag for hensættelse af 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 Aarhus.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på TDKK 96.483, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.173.540.

### Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 118,7 mio., hvilket er DKK 2,7 mio. lavere end budgetteret.

Resultat af ordinær primær drift blev på DKK 69,2 mio., hvilket er DKK 2,4 mio. under det budgetterede.

Der er en positiv værdiregulering på 2,5% af koncernens ejendomme i 2024, svarende til i alt DKK 60,2 mio. (2023: DKK -8,1 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.499 mio. pr. 31. december 2024.

Der er i årets løb frasolgt 6 ejerlejligheder/rækkehuse, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 4,3 mio. i forhold til bogført værdi.

Som følge af den positive dagsværdiregulering er årets resultat DKK 96,5 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 8,6%. 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 markedslejen 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 1.378. Der er hensat TDKK 732 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 647.

# Ledelsesberetning

## Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På rækkehusene Axel Heides Vej 1-79 er det tidligere konstateret, at der trænger vand ind i murværket ved murkronerne. Udbedringen af denne konstruktionsfejl er fortsat i 2024. Udbedring af dette er afsluttet i år 2025.

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

## Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 33,1 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 10,8 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 0,5 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 16,3 mio., hvoraf DKK 15 mio. er løbende forvalterhonoraret til Core Property P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,6% p.a. af den gennemsnitlige balance. Core Property P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratører for ejendomsadministration og genudlejning. Performance fee beregnes som 5% af avancen ved salg af ejendomme.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 440.

## Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 53,1% af lånene har fast rente indtil 2025-2034. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 3,3 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 34,4 mio. i 2024.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 2,5% på realkreditlånene.

## Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 22,3 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2024 andrager DKK 21,9 mio.

## Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Savills (SVL Denmark A/S).

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

## Egenkapital og Net Asset Value

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

# Ledelsesberetning

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 i alt DKK 1.000	2024 Pr. aktie DKK	2023 i alt DKK 1.000	2023 Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.173.540	118.396	1.116.705	112.662
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-8.803	-888	21.717	2.191
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-32.227	-3.251	-28.784	-2.904
<b>Net Asset Value pr. 31. december</b>	<b>1.132.510</b>	<b>114.257</b>	<b>1.109.638</b>	<b>111.949</b>

Som følge af lånetidsforkortelse og den faldende rente i slutningen af året er den positive kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 21,7 mio. faldet til negativt DKK 8,8 mio. Den negative 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 5,6 % i 2024 (2023: -0,6%).

## Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 39,9 mio., svarende til DKK 4.000 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 123 mio., eller 10,5 % af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 29 mio., svarende til 2,5%, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet DKK 94 mio., svarende til 8,0%.

Ejendomsselskabet vil fortsat øge frasalget af ejerlejligheder og rækkehuse. Der sælges pt. i ejendommene i Axel Heides Vej, Bellarækkerne, Lyngbyvej 32, Rungstedvej, Guldborgvej, Lavendelhaven og Rævehøjparken takt med de bliver ledige, og der kan opnås attraktive priser. Salgene budgetteres til at give en gevinst på ca. 37 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 57 mio. DKK. Den estimerede dagsværdiregulering er baseret på de forventede nettolejestigninger og et uændret afkastkrav.

## 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.

# Ledelsesberetning

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

## ESG og en bæredygtig fremtid

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

### (I) Miljø og klima (E)

Ejendomsselskabets overordnede mål er at tilbyde boliger, der har så lille et ressourceforbrug som muligt; det gælder både ved eventuelt nybyggeri og i den løbende drift af eksisterende bygninger. Der tilskyndes til ressourcebevidsthed og -besparelser hos lejerne, bl.a. gennem nem adgang til affaldssortering og økonomisk incitament til at begrænse vand- og 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
<b>Energimærke på ejendomme</b>				
Energimærket ejendomsareal*	%	100,0	100,0	100,0
Energimærke A	%	44,1	43,3	43,3
Energimærke B	%	18,4	20,5	20,5
Energimærke C	%	27,3	25,2	36,2
Energimærke D	%	10,2	11,0	0,0

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

Aktuelt har 10,2% af ejendomsmassen et energimærke, som er lavere end C.

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel. Der er én enkeltejendom med gasopvarmning, Lavendelhaven 16-86 i Virum. Alle øvrige ejendomme er opvarmet med fjernvarme. Der er indgået aftale med forsyningsselskabet om tilslutning til fjernvarme for denne ejendom, så snart fjernvarmen er udrullet, og ejendommen kan tilsluttes. Det var forventet, at det ville ske i 2023, men er foreløbig udskudt til 2025. Dermed vil selskabets målsætning om nedlægning af olie- og gasbaseret opvarmning være opnået.

# Ledelsesberetning

	Enhed	2024	2023	Mål
<b>Opvarmningsform*</b>				
Fjernvarme	%	84,3	86,9	100,0
Naturgas	%	15,7	13,1	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
<b>Sociale data</b>				
Lejeromsætning årligt	%	14,8	17,5	<15

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

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

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.

# Ledelsesberetning

Den nuværende kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 1 kvinde og 4 mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, hvor måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat. Bestyrelsen har oprindeligt sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der var 2 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2024. Målet er ikke nået, uanset bestyrelsen i indkaldelsen til de seneste ordinære generalforsamlinger har opfordret kapitalejere til at opstille egnede kandidater til bestyrelsen.

Bestyrelsen har derfor sat et nyt mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der var 2 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2026.

	2023	2024
<b>Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)</b>		
Samlede antale medlemmer	5	5
Underrepræsenterede køn	20%	20%
Måltal	40%	40%
Årstal for opfyldelse	2026	2026
<b>Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*</b>		
Samlede antale medlemmer	3	3
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
<b>Ledelsesdata i øvrigt</b>				
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	96,0	100,0	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0,0	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.

## Rapportering i henhold til artikel 8 i Disclosureforordningen

Selskabet er klassificeret som artikel 8 i disclosureforordningen. Den periodiske rapportering, som skal følge forordningens skemakrav, følger herefter.

# 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: Core Bolig IV Kommanditaktieselskab  
Identifikator for juridiske enheder: 213800KHR3FL4S484Z02

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/sociale (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 IV 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 CO<sub>2</sub> aftryk som muligt, rapporterer forvalter og Core Bolig IV Kommanditaktieselskab CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>-forbrug og -udledning og skabe øget gennemsigtighed, har fondens forvalter, Core Property P/S, valgt at offentliggøre CO<sub>2</sub>-forbruget for samtlige forvaltede fonde og ejendomme på sin hjemmeside.

For Core Bolig IV Kommanditaktieselskab var CO<sub>2</sub>-intensiteten i 2024 6,05 kg CO<sub>2</sub>e/DKKm<sup>2</sup>.

For ejendomme i Core Bolig VI Kommanditaktieselskab er 2030-ambitionen en reduktion i CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> på min. 10%.

### ● ...og sammenlignet med tidligere perioder?

Sammenholdes CO<sub>2</sub> intensiteten på 6,05 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> i 2024 mod 7,65 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> i 2023, er der sket en reduktion på 20,94 %.

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 IV 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
Tove Maës Vej 13 m.fl.		16,5%	
Lavendelhaven 16-86		12,3%	
Rosenfeldtvej 18 m.fl.		12,0%	
Peter Holms Vej 2-12		10,4%	
Axel Heides Vej		7,2%	
Rævehøjparken 21 m.fl.	Ejendomme – primært til boligudlejning	6,0%	Danmark
Lyngbyvej 32		5,2%	
Promenaden 14 m.fl.		4,7%	
Gustav Holms Vej 2-66		4,6%	
Guldborgvej 1-15		4,6%	

# Ledelsesberetning



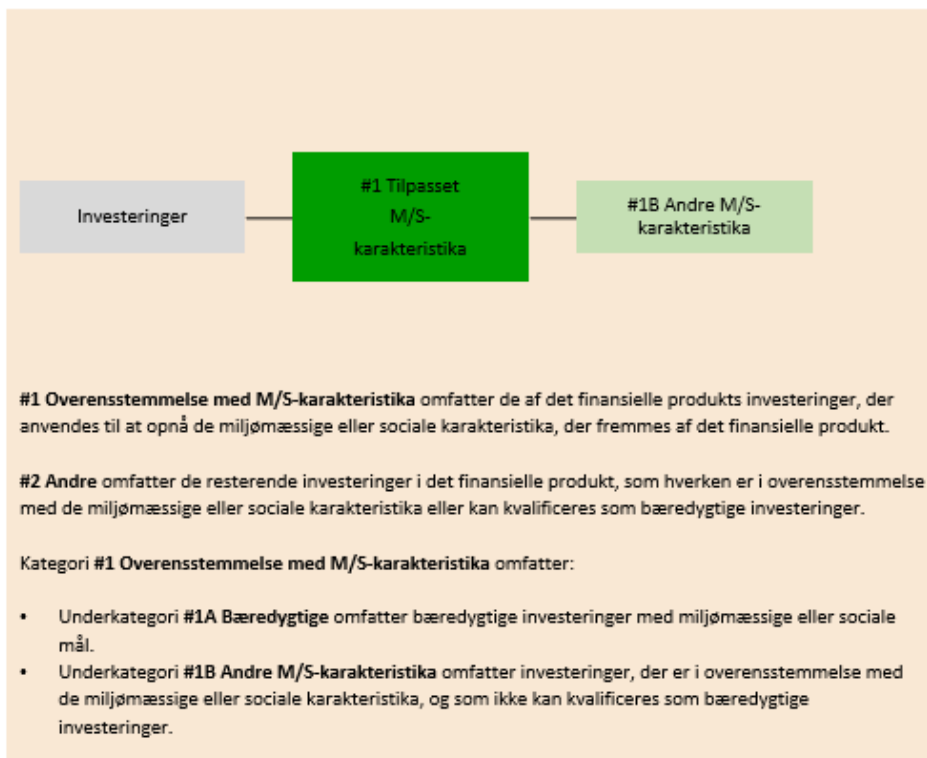
Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

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.

## Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

### ● 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-klassificeringssystemet<sup>1</sup>?

Ja

Indenfor fossil gas

Indenfor for atomkraft

Nej

---

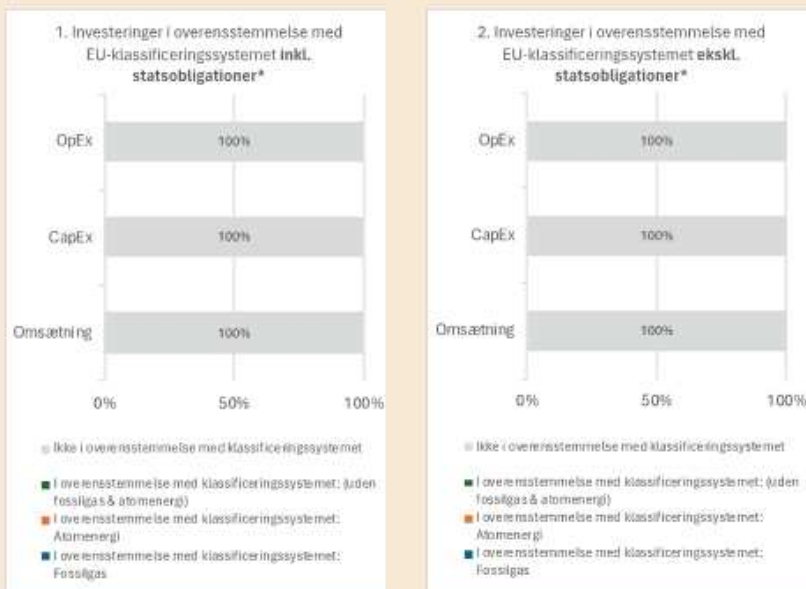
<sup>1</sup> Fossilgas- og/eller atomrelaterede aktiviteter vil kun være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, hvis de bidrager til at begrænse klimaændringer ("modvirkning af klimaændringer") og ikke i væsentlig grad skader noget EU-klassificeringsmål — se forklarende note i venstre margen. 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 investeringsmodtagende virksomheders grønne aktiviteter
- **kapitaludgifter (CapEx)**, der viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, f.eks. med henblik på omstilling til en grøn økonomi
- **driftsudgifter (OpEx)**, der afspejler de investeringsmodtagende 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		118.646	120.094	99.522	101.288
Driftsomkostninger		-33.091	-30.728	-29.478	-27.396
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>85.555</b>	<b>89.366</b>	<b>70.044</b>	<b>73.892</b>
Administrationsomkostninger	1,2	-16.331	-16.123	-15.646	-15.403
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>69.224</b>	<b>73.243</b>	<b>54.398</b>	<b>58.489</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	64.861	-5.185	60.201	3.908
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>134.085</b>	<b>68.058</b>	<b>114.599</b>	<b>62.397</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	11.114	204
Finansielle indtægter	4	820	716	5.099	5.106
Finansielle omkostninger	5	-35.255	-26.950	-34.329	-25.941
<b>Resultat før skat</b>		<b>99.650</b>	<b>41.824</b>	<b>96.483</b>	<b>41.766</b>
Skat af årets resultat	6	-3.167	-58	0	0
<b>Årets resultat</b>	7	<b>96.483</b>	<b>41.766</b>	<b>96.483</b>	<b>41.766</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		2.498.500	2.455.500	2.086.100	2.047.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>2.498.500</b>	<b>2.455.500</b>	<b>2.086.100</b>	<b>2.047.900</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	231.238	220.124
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>231.238</b>	<b>220.124</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.498.500</b>	<b>2.455.500</b>	<b>2.317.338</b>	<b>2.268.024</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		647	486	615	397
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.547	3.149	1.547	3.149
Andre tilgodehavender		13.741	53	13.707	53
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10	1.786	1.083	1.786	1.083
Periodeafgrænsningsposter	11	429	493	215	264
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.150</b>	<b>5.264</b>	<b>17.870</b>	<b>4.946</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.218</b>	<b>33.814</b>	<b>22.218</b>	<b>33.814</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>40.368</b>	<b>39.078</b>	<b>40.088</b>	<b>38.760</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.538.868</b>	<b>2.494.578</b>	<b>2.357.426</b>	<b>2.306.784</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	12	247.800	249.550	247.800	249.550
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	137.299	126.185
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		1.786	1.083	1.786	1.083
Overført resultat		884.026	826.144	746.727	699.959
Foreslået udbytte for regnskabsåret		39.928	39.928	39.928	39.928
<b>Egenkapital</b>		<b>1.173.540</b>	<b>1.116.705</b>	<b>1.173.540</b>	<b>1.116.705</b>
Hensættelse til udskudt skat	13	43.958	42.992	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>43.958</b>	<b>42.992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.257.501	1.274.901	1.038.911	1.055.712
Deposita		42.812	44.965	36.234	38.283
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>1.300.413</b>	<b>1.319.966</b>	<b>1.075.245</b>	<b>1.094.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter	14	13.409	4.257	12.521	3.379
Kreditinstitutter		348	1.366	0	71
Modtagne forudbetalinger fra kunder		273	560	233	469
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.891	1.890	1.597	1.554
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	90.340	85.726
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		27	477	27	477
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		642	1.509	0	0
Anden gæld		4.367	4.856	3.923	4.308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.957</b>	<b>14.915</b>	<b>108.641</b>	<b>95.984</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.321.370</b>	<b>1.334.881</b>	<b>1.183.886</b>	<b>1.190.079</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.538.868</b>	<b>2.494.578</b>	<b>2.357.426</b>	<b>2.306.784</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Begivenheder efter balancedagen	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

# 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	249.550	1.083	826.144	39.928	1.116.705
Kapitalnedsættelse	-1.750	0	1.750	0	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-39.648	-39.648
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	280	-280	0
Udlån og sikkerhedsstillelse ved salg af selskabets kapitalandele	0	703	-703	0	0
Årets resultat	0	0	56.555	39.928	96.483
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>247.800</b>	<b>1.786</b>	<b>884.026</b>	<b>39.928</b>	<b>1.173.540</b>

## Moderselskab

	Selskabs-	Reserve for	Overført	Foreslået	I alt	
	kapital	nettoop-		udbytte for		
	TDKK	skrivning	TDKK	regnskabs-	TDKK	
		efter den		året		
		indre	Reserve for			
		værdi-	udlån og			
		metode	sikker-			
			hedsstil-			
			lelse			
Egenkapital 1. januar	249.550	126.185	1.083	699.959	39.928	1.116.705
Kapitalnedsættelse	-1.750	0	0	1.750	0	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-39.648	-39.648
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	280	-280	0
Udlån og sikkerhedsstillelse ved salg af selskabets kapitalandele	0	0	703	-703	0	0
Årets resultat	0	11.114	0	45.441	39.928	96.483
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>247.800</b>	<b>137.299</b>	<b>1.786</b>	<b>746.727</b>	<b>39.928</b>	<b>1.173.540</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		96.483	41.766
Regulering	15	-27.259	31.477
Ændring i driftskapital	16	-14.111	5.103
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>55.113</b>	<b>78.346</b>
Renteindbetalinger og lignende		820	716
Renteudbetalinger og lignende		-33.652	-25.326
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>22.281</b>	<b>53.736</b>
Betalt selskabsskat		-3.068	-292
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>19.213</b>	<b>53.444</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.961	-1.895
Salg af materielle anlægsaktiver		24.822	15.210
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>21.861</b>	<b>13.315</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-9.851	-10.881
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-1.018	1.366
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-2.153	1.717
Køb af egne kapitalandele		0	-7.786
Betalt udbytte		-39.648	-39.928
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-52.670</b>	<b>-55.512</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-11.596</b>	<b>11.247</b>
Likvider 1. januar		33.814	22.567
<b>Likvider 31. december</b>		<b>22.218</b>	<b>33.814</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		22.218	33.814
<b>Likvider 31. december</b>		<b>22.218</b>	<b>33.814</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>1. Særlige poster</b>				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	14.967	14.938	14.318	14.271
Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S	443	311	443	311
	<b>15.410</b>	<b>15.249</b>	<b>14.761</b>	<b>14.582</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2. Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	440	436	440	436
	<b>440</b>	<b>436</b>	<b>440</b>	<b>436</b>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	440	436	440	436
	<b>440</b>	<b>436</b>	<b>440</b>	<b>436</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	60.558	-8.052	55.898	1.041
Tilbageførte værdireguleringer vedr. salg af ejendomme	-3.587	-2.908	-3.587	-2.908
Gevinst ved salg af ejendomme	7.890	5.775	7.890	5.775
	<b>64.861</b>	<b>-5.185</b>	<b>60.201</b>	<b>3.908</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	182	124	4.464	4.515
Andre finansielle indtægter	638	592	635	591
	<b>820</b>	<b>716</b>	<b>5.099</b>	<b>5.106</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	4.692	4.282
Andre finansielle omkostninger	35.255	26.950	29.637	21.659
	<b>35.255</b>	<b>26.950</b>	<b>34.329</b>	<b>25.941</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	2.202	2.118	0	0
Årets udskudte skat	965	-2.060	0	0
	<b>3.167</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Moderselskab	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>7. Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	39.928	39.928
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.114	204
Overført resultat	45.441	1.634
	<b>96.483</b>	<b>41.766</b>

## Noter til årsregnskabet

### 8. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.879.317	1.582.980
Tilgang i årets løb	2.961	2.821
Afgang i årets løb	-16.932	-16.932
Kostpris 31. december	<u>1.865.346</u>	<u>1.568.869</u>
Værdireguleringer 1. januar	576.183	464.920
Årets værdireguleringer	60.558	55.898
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-3.587	-3.587
Værdireguleringer 31. december	<u>633.154</u>	<u>517.231</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.498.500</u></b>	<b><u>2.086.100</u></b>

#### 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 DCFmodel 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:

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	2024	2023	2024	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.498.500	2.455.500	2.086.100	2.047.900
Værdiregulering, resultatopgørelse	60.558	-8.052	55.898	1.041
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år	10-20 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,27%	4,28%	4,32%	4,34%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,27%	6,28%	6,32%	6,34%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §19 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%	0% til 10%	0% til 10%

# Noter til årsregnskabet

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt i intervallet 2,75 % - 5,00 %. Det kan opgøres til 4,27%.

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	3,77	4,27	4,77
Dagsværdi	2.829.866	2.498.500	2.236.603
Ændring i dagsværdi	331.366	0	-261.897

## Moderselskab

2024	2023
TDKK	TDKK

## 9. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	93.939	93.939
Kostpris 31. december	93.939	93.939
Værdireguleringer 1. januar	126.185	125.981
Årets resultat	11.114	204
Værdireguleringer 31. december	137.299	126.185
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>231.238</b>	<b>220.124</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS	København	TDKK 100	100%
Core IV Alle Haven ApS	København	TDKK 90	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 ejendommene.

## 12. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 9.912 anparter à nominelt TDKK 25.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Den 24. marts 2023 erhvervede virksomheden 70 af sine egne aktier, svarende til 0,7%. Selskabet har ved generalforsamlingsbeslutning den 23. april 2024 besluttet at annullere aktierne med virkning fra den 30. maj 2024. Selskabskapitalen er derfor nedsat med nominelt TDKK 1.750.

## 13. Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	42.992	45.052	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	966	-2.060	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>43.958</b>	<b>42.992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

## 14. Langfristede gældsforpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Ansvarlig lånekapital

Efter 5 år	100	100	100	100
Langfristet del	100	100	100	100
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	1.148.886	1.188.139	959.441	990.371
Mellem 1 og 5 år	108.615	86.762	79.470	65.341
Langfristet del	1.257.501	1.274.901	1.038.911	1.055.712
Inden for 1 år	13.409	4.257	12.521	3.379
	<b>1.270.910</b>	<b>1.279.158</b>	<b>1.051.432</b>	<b>1.059.091</b>
<b>Deposita</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	42.812	44.965	36.234	38.283
Langfristet del	42.812	44.965	36.234	38.283
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>42.812</b>	<b>44.965</b>	<b>36.234</b>	<b>38.283</b>

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-820	-716
Finansielle omkostninger	35.255	26.950
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-64.861	5.185
Skat af årets resultat	3.167	58
	<b>-27.259</b>	<b>31.477</b>

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-12.886	2.510
Ændring i leverandører mv.	-1.225	2.593
	<b>-14.111</b>	<b>5.103</b>

# 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:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	2.498.500	2.455.500	2.086.100	2.047.900
---	-----------	-----------	-----------	-----------

### Andre eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for Core IV Alle Haven ApS gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2024 udgør DKK 219 mio.

Datterselskaberne Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS hæfter subsidært og begrænset for skat af den ultimative moderselskabs sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1, der er administrations selskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.

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

## 18. 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 IV Investoraktieselskab nr. 1	København

# Noter til årsregnskabet

## 19. Efterfølgende begivenheder

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

# Noter til årsregnskabet

## 20. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV 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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig IV 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision o.lign.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

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

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat består af årets aktuelle skat, og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Datterselskaberne er sambeskattet med moderselskabet Core Bolig IV Investoraktieselskab nr. 1. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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.

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

# Noter til årsregnskabet

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

## **Kapitalandele i dattervirksomheder**

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

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

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

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, 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.

### **Egne kapitalandele**

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

# Noter til årsregnskabet

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

## Finansielle gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

# Noter til årsregnskabet

## 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	$\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100 / \text{Dagsværdi af investeringsejendomme}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\text{Netto finansielle omkostninger} \times 100 / \text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}$
Belåningsgrad ejendomme	$\text{Prioritetsgæld} \times 100 / \text{Dagsværdi af investeringsejendomme}$