
Core Bolig X *Kommanditaktieselskab*

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

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 40 64 82 16

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 30/4 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	20
Balance 31. december	21
Egenkapitalopgørelse	24
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	25
Noter til årsregnskabet	26

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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 20. marts 2025

Direktion

Casper Elmelund Abild
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Henrik Hjortshøj-Nielsen
formand

Henrik Nicolai Hørdum Clausen

Frederikke Pontoppidan Nissen

Lene Sejersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig X Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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 X 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hellerup, den 20. 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 X Kommanditaktieselskab c/o Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33188440 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 40 64 82 16 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Henrik Hjortshøj-Nielsen, formand Henrik Nicolai Hørdum Clausen Frederikke Pontoppidan Nissen Lene Sejersen
Direktion	Casper Elmelund Abild Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	95.911	45.941	27.344	9.380	9.343
Resultat af finansielle poster	-48.127	-19.656	-3.376	-2.920	-1.867
Årets resultat	42.949	-34.888	51.596	119.777	8.270
Balance					
Balancesum	2.694.856	2.393.396	1.951.959	1.338.841	1.181.905
Egenkapital	1.180.897	1.138.755	1.175.643	1.126.047	1.008.270
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	16.329	12.314	40.548	-28.112	20.595
- investeringsaktivitet	-282.844	-494.041	-567.835	-643.084	-477.714
- finansieringsaktivitet	254.639	479.264	539.083	1.237	1.135.961
Årets forskydning i likvider	-11.876	-2.463	11.796	-669.959	678.842
Nøgletal					
Soliditetsgrad	43,8%	47,6%	60,2%	84,1%	85,3%
Egenkapitalforrentning	3,7%	-3,0%	4,5%	11,2%	1,6%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,8%	1,6%	1,4%	0,8%	2,5%
Belåningsgrad ejendomme	52,3%	48,5%	35,3%	10,3%	63,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	59.045	56.938	58.795	56.302	50.413
Net Asset Value pr. aktie i DKK	57.805	56.235	59.083	55.934	50.319

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

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld samt fradrag for hensættelse til performance fee, divideret med antal aktier.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme, primært boliger beliggende i Storkøbenhavn.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på TDKK 42.949, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.180.897.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 95,9 mio., hvilket er DKK 4,8 mio. mindre end budgetteret. Afvigelse kan henføres til forsinket færdiggørelse af første etape af Dommervænget samt udskydelse af de sidste etaper i Dommervænget til 2025. Dette er henset til konkursen hos totalentreprenøren, Dansk Boligbyg.

Resultat af ordinær primær drift før værdireguleringer og finansielle poster blev på DKK 65,0 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 1,1% af koncernens ejendomme i 2024, svarende til DKK 26,7 mio. (2023: DKK -49,7 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.648 mio. pr. 31. december 2024.

Der er i årets løb frasolgt 1 ejerlejlighed, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 0,2 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, herfra fragår tidligere års nedskrivninger på DKK 0,2 mio. Der er foretaget korrektion til tidligere års salg på 0,8 mio. DKK. Dette giver en nettotab på DKK 0,4 mio.

Som følge af den positive dagsværdiregulering er årets resultat DKK 42,9 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 3,8%.

Status på byggerierne

Ved udgang af 2024 er 61% af arealerne opført. Byggerierne forløber planmæssigt herfra, og vi forventer ikke yderligere forsinkelser i byggetakten, hvormed koncernens ejendomme vil være færdigbygget i slutningen af 2027.

Porteføljen består af 11 ejendomme i drift samt 5 igangværende byggeprojekter, herunder sidste etape af rækkehusene i Tune, Dommervænget i Roskilde, 2 etaper af Selsmosen i Taastrup og Småkagen i Helsingør. Herudover er der yderligere et projekt, Hørkær i Herlev, under planlægning.

Det forventes, at 76% af den samlede portefølje vil være færdig ved udgangen af 2025. De resterende projekter forventes færdige i 2026-2027.

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

Ledelsesberetning

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.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2024 brutto på TDKK 903. Der er hensat TDKK 515 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 389.

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse omfatter 4 byggeprojekter. Byggeprojekterne er rækkehuse i Tune, Dommervænget i Roskilde, Småkegrunden i Helsingør samt 2 etaper af Selsmosen i Taastrup.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 20,7 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 3,3 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 0,6 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 10,2 mio., hvoraf DKK 8,1 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. Performance fee beregnes som 7% af avancen ved salg af ejendomme.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 364.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens udlejede ejendomme sker i form af realkreditlån, hvor 97,1% af lånene har fast rente indtil 2026-2054. Der er foretaget rentefafdækning af CIBOR6 lån via renteswap på 11,8% af lånene. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 8,5 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 43,5 mio. i 2024.

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

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 16,3 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2024 andrager DKK 6,3 mio.

Værdiansættelse af investeringsjendomme

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

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

Ledelsesberetning

Egenkapital og Net Asset Value

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

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangsfee) på 7% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property P/S. Dette sker uanset, at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2024	2024	2023	2023
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.180.897	59.045	1.138.755	56.938
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld prioritetsgæld	-13.742	-687	-5.276	-264
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-11.058	-553	-8.769	-438
Net Asset Value pr. 31. december	1.156.097	57.805	1.124.710	56.236

Faldet i renten i 2024 og lånetidsforkortelsen har forøget kurstabet på realkreditlånene på DKK 5,3 mio. ved årets begyndelse til DKK 13,7 mio. pr. 31. december 2024. 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 3,0% i 2024 (2023: -4,6%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 2 mio. (2023: DKK 2 mio.), svarende til DKK 100 pr. aktie (2023: DKK 100 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 97 mio., eller 8,3 % af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 34 mio., svarende til 2,9%, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet DKK 64 mio., svarende til 5,4%.

Ejendomsselskabet vil igangsætte frasalget af ejerlejligheder i ejendommen Munkeengen i takt med de bliver ledige og der kan opnås attraktive priser. Salgene budgetteres til at give en gevinst på 1 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne.

Der forventes en dagsværdiregulering af de færdige ejendomme på 63 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 udstukket af UN PRI, som forvalteren (Core Property) har tilsluttet sig, desuden har forvalteren udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som Ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

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

ESG og en bæredygtig fremtid

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

(I) Miljø og klima (E)

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

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

	Enhed	2024	2023	Mål
Energimærke på ejendomme				
Energimærket ejendomsareal*	%	100,0	100,0	100,0
Energimærke A	%	83,7	86,5	90,0
Energimærke B	%	16,3	13,5	10,0

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

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel.

	Enhed	2024	2023	Mål
Opvarmningsform*				
Fjernvarme	%	69,1	74,4	100,0
Varmepumpe og lignede	%	30,9	25,6	0,0

* Fordelingen på opvarmningsform er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Hvis der anvendes flere opvarmningsformer, er det alene hovedopvarmningsformen, som er anvendt.

(II) Sociale forhold (S)

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

- At opføre og udleje nye boliger til lejere med forskellig civilstand og alder – som lejerne har råd til at bo i
- At udforme og indrette boligområder, der fremmer tryghed og skaber rammer for fællesskab hos lejerne, så lejerne bliver boende i en lang årrække

Ledelsesberetning

	Enhed	2024	2023	Mål
Sociale data				
Lejeromsætning årligt	%	19,5	22,9	<15

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

Som en proxymål for lejer tilfredshed er i der ovenstående tabel opgjort den årlige lejeromsætning i %. Målet er en så lav lejeromsætning som mulig, dog under hensyntagen til, at lejens niveau også skal kunne skabe et rimeligt afkast til investorerne. Lav lejeromsætning reducerer også udgifterne til lejerskifterenovering og også ressourceforbruget hertil.

(III) God ledelse (G - governance)

Forvaltning af ejendomsselskabet sker i overensstemmelse med udbudsmaterialet for selskabet (Offering Memorandum samt evt. senere vedtagne ændringer i ejendomsselskabets forvaltningsstrategi).

Dermed er der faste rammer for forvaltningen hvad angår investeringsfokus på ejendomsstype og -placering, løbende drift, finansieringsstrategi og sikring af investorernes tarv.

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

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

Ejendomsselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen. Bestyrelsen har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen., således at der er mindst 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Bestyrelsen er sammensat af 2 medlemmer af hvert køn.

	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)		
Samlede antale medlemmer	4	4
Underrepræsenterede køn	50%	50%
Måltal	25%	25%
Årstal for opfyldelse	2021	2021
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*		
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
Ledelsesdata i øvrigt				
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	90	90	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	

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

Ledelsesberetning

Rapportering i henhold til artikel 8 i Disclosuresforordningen

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

Ledelsesberetning

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 X Kommanditaktieselskab

Identifikator for juridiske enheder
213800HRN6JY57G82N83

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**



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

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

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

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

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

Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

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

For Core Bolig X Kommanditaktieselskab var CO₂-intensiteten i 2024 3,21 kg CO₂e/DKKm².

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

● ...og sammenlignet med tidligere perioder?

Sammenholdes CO₂ intensiteten på 3,21 kg CO₂e/m² i 2024 mod 3,39 kg CO₂e/m² i 2023, er der sket en reduktion på 5,08 %.

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

Ledelsesberetning

- **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

- **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.

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 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 X Kommanditaktieselskab er udelukkende investeret i ejendomme.

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Munkeengen 4-20	Ejendomme - primært til	19,32%	Danmark
Bornholms Allé 25	boligudlejning	2,64%	
Else Alfelts Vej 23		5,21%	
Kirkebjerg Parkvej 16A m.fl.		3,48%	
Kocksvej 19A		5,26%	
Lundevej		24,44%	
Degnejorden 11		14,77%	
Dommervænget 27-31		5,02%	
Enghusene		8,54%	
Gråbrødre Skole		15,14%	

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



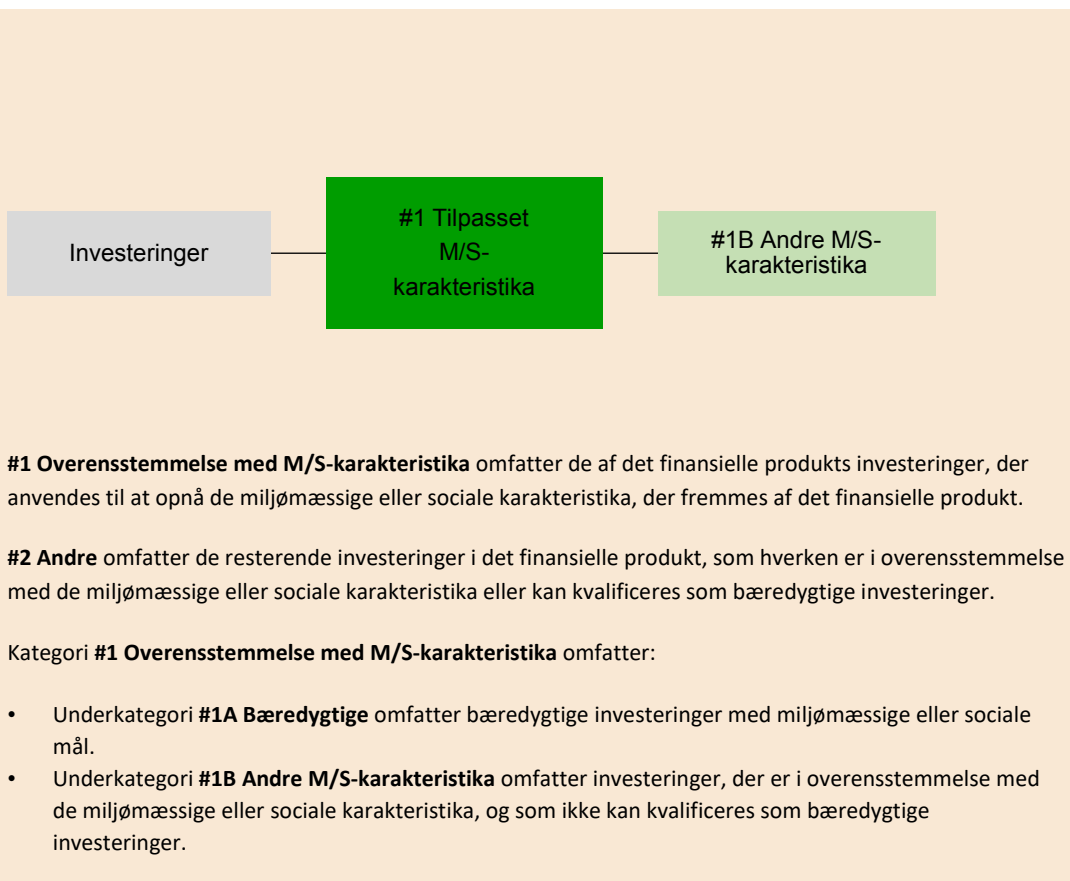
Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

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

● Hvad var aktivallokeringen?

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



● Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?

Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.

Ledelsesberetning



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

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

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

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

Ja

Indenfor fossil gas

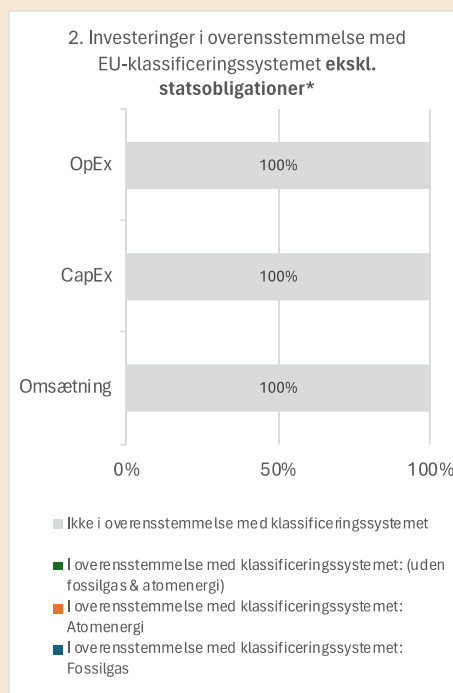
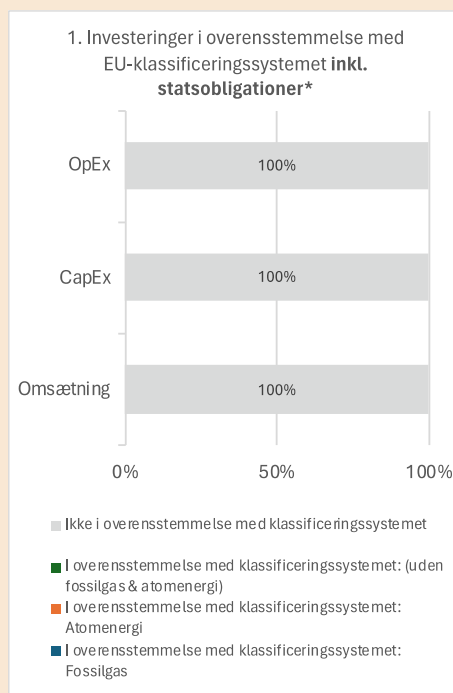
Indenfor for atomkraft

Nej

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

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

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

Ledelsesberetning

- **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



- **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'.



- **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.

Ledelsesberetning



Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

N/A.

- 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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		95.911	45.941	0	0
Driftsomkostninger		-20.666	-10.098	0	0
Bruttofortjeneste		75.245	35.843	0	0
Administrationsomkostninger	1,2	-10.190	-6.271	-9.194	-5.884
Resultat af ordinær primær drift		65.055	29.572	-9.194	-5.884
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	26.312	-48.135	0	0
Resultat før finansielle poster		91.367	-18.563	-9.194	-5.884
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	23.891	-75.002
Finansielle indtægter	4	1.057	1.035	29.240	46.731
Finansielle omkostninger	5	-49.184	-20.691	-988	-733
Resultat før skat		43.240	-38.219	42.949	-34.888
Skat af årets resultat	6	-291	3.331	0	0
Årets resultat		42.949	-34.888	42.949	-34.888

Resultatdisponering

	Moderselskab	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.891	-75.002
Overført resultat	17.058	38.114
	42.949	-34.888

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		2.184.952	1.838.300	0	0
Investeringsejendomme under opførsel		463.200	501.676	0	0
Materielle anlægsaktiver	7	2.648.152	2.339.976	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	810.019	784.935
Andre tilgodehavender		34.202	33.206	0	0
Finansielle anlægsaktiver		34.202	33.206	810.019	784.935
Anlægsaktiver		2.682.354	2.373.182	810.019	784.935
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		389	316	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	434.650	391.638
Andre tilgodehavender	9	4.644	744	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		629	695	629	695
Periodeafgrænsningsposter		500	243	0	0
Tilgodehavender		6.162	1.998	435.279	392.333
Likvide beholdninger		6.340	18.216	2.997	7.505
Omsætningsaktiver		12.502	20.214	438.276	399.838
Aktiver		2.694.856	2.393.396	1.248.295	1.184.773

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	96.980	71.896
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		629	695	629	695
Reserve for sikringstransaktioner		1.193	0	0	0
Overført resultat		677.075	636.060	581.288	564.164
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000	2.000	2.000
Egenkapital		1.180.897	1.138.755	1.180.897	1.138.755
Hensættelse til udskudt skat	10	24.311	24.020	0	0
Hensatte forpligtelser		24.311	24.020	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.174.581	724.529	0	0
Deposita		36.090	29.182	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	1.210.671	753.711	0	0

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 TDKK	2023 TDKK	2024 TDKK	2023 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	11	9.128	2.957	0	0
Kreditinstitutter		198.862	405.354	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		658	568	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.058	17.284	97	110
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	26.859	5.739
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.051	1.179	2.051	1.179
Anden gæld		48.220	49.568	38.391	38.990
Kortfristede gældsforpligtelser		278.977	476.910	67.398	46.018
Gældsforpligtelser		1.489.648	1.230.621	67.398	46.018
Passiver		2.694.856	2.393.396	1.248.295	1.184.773
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14				
Anvendt regnskabspraksis	15				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500.000	695	0	636.060	2.000	1.138.755
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.193	0	0	1.193
Afgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	-66	0	66	0	0
Årets resultat	0	0	0	40.949	2.000	42.949
Egenkapital 31. december	500.000	629	1.193	677.075	2.000	1.180.897

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis- metode	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500.000	71.896	695	564.164	2.000	1.138.755
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.193	0	0	0	1.193
Afgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	-66	66	0	0
Årets resultat	0	23.891	0	17.058	2.000	42.949
Egenkapital 31. december	500.000	96.980	629	581.288	2.000	1.180.897

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		42.949	-34.888
Regulering	12	22.064	64.460
Ændring i driftskapital	13	-928	2.161
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		64.085	31.733
Renteindbetalinger og lignende		1.057	1.035
Renteudbetalinger og lignende		-48.813	-20.454
Pengestrømme fra driftsaktivitet		16.329	12.314
Køb af materielle anlægsaktiver		-292.302	-493.075
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-996	-966
Salg af materielle anlægsaktiver		10.454	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-282.844	-494.041
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-206.492	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		456.223	362.705
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	100.355
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		6.908	18.204
Betalt udbytte		-2.000	-2.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		254.639	479.264
Ændring i likvider		-11.876	-2.463
Likvider 1. januar		18.216	20.679
Likvider 31. december		6.340	18.216
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		6.340	18.216
Likvider 31. december		6.340	18.216

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Særlige poster				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	8.123	4.674	8.123	4.674
Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S	40	163	40	163
	8.163	4.837	8.163	4.837

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Medarbejderforhold				
Lønninger er omkostningsført under følgende poster:				
Administrationsomkostninger	364	361	364	361
	364	361	364	361
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	364	361	364	361
	364	361	364	361
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	0	0

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

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	26.738	-49.785	0	0
Avance ved salg af investeringsejendomme	-426	1.650	0	0
	26.312	-48.135	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	29.184	46.685
Andre finansielle indtægter	1.057	1.035	56	46
	1.057	1.035	29.240	46.731

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	423	287
Andre finansielle omkostninger	49.184	20.691	565	446
	49.184	20.691	988	733

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6. Skat af årets resultat				
Årets udskudte skat	291	-3.331	0	0
	291	-3.331	0	0

Noter til årsregnskabet

7. Aktiver der måles til dagsværdi Koncern

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførsel
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.687.873	526.660
Tilgang i årets løb	3.982	288.320
Afgang i årets løb	-11.048	0
Overførsler i årets løb	349.100	-349.100
Kostpris 31. december	2.029.907	465.880
Værdireguleringer 1. januar	150.427	-24.984
Årets værdireguleringer	47.554	-20.816
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	184	0
Overførsler i årets løb	-43.120	43.120
Værdireguleringer 31. december	155.045	-2.680
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.184.952	463.200
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	0	13.596

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernen investeringsejendomme er beliggende i Storkøbenhavn samt Nord- og Østsjælland.

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2024	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.648.152	2.339.976
Værdiregulering, resultatopgørelse	26.722	-49.785
Budgetperiode	11 år	11 år
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	4,56%	4,40%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,56%	6,40%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,00% - 5,50%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,56%.

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	4,06	4,56	5,06
Dagsværdi	2.974.279	2.648.152	2.386.477
Ændring i dagsværdi	326.127	0	-261.675

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
8. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	713.039	207.502
Tilgang i årets løb	0	505.537
Kostpris 31. december	713.039	713.039
Værdireguleringer 1. januar	71.896	146.898
Årets resultat	23.891	-75.002
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	1.193	0
Værdireguleringer 31. december	96.980	71.896
Regnskabsmæssig værdi 31. december	810.019	784.935

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
COBO X Projekt A P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Projekt B P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Ejendomme P/S	København	TDKK 200.800	100%
COBO X Holding ApS	København	TDKK 40	100%
- COBO X Kirkebjerg Have ApS	København	TDKK 125	100%
Dommervænget 27 P/S	København	TDKK 10.400	100%
Komplementarselskab Dommervænget 27 ApS	København	TDKK 40	100%
Selsmosen I P/S	København	TDKK 10.400	100%
Selsmosen II P/S	København	TDKK 8.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
9. Afledte finansielle instrumenter				

Koncernen er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswap. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Aktiver	1.193	0	0	0
---------	-------	---	---	---

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 84 måneder. I aftalerne byttes en variabel rente med en fast rente på 2,26% på lån med en hovedstol på DKK 142,5 mio. Lånenes restløbetid er på 120 måneder.

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
10. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	24.020	27.351	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	291	-3.331	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	24.311	24.020	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
11. Langfristede gældsforpligtelser				

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.135.692	712.917	0	0
Mellem 1 og 5 år	38.889	11.612	0	0
Langfristet del	1.174.581	724.529	0	0
Inden for 1 år	9.128	2.957	0	0
	1.183.709	727.486	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	36.090	29.182	0	0
Langfristet del	36.090	29.182	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	36.090	29.182	0	0

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
12. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.057	-1.035
Finansielle omkostninger	49.184	20.691
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-26.312	48.135
Skat af årets resultat	291	-3.331
Andre reguleringer	-42	0
	22.064	64.460

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
13. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-3.316	2.006
Ændring i leverandører mv.	2.388	155
	-928	2.161

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.184.952	1.838.300	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Investeringsejendomme under opførsel med en regnskabsmæssig værdi på	463.200	501.677	0	0
Kautions- og garantiforpligtelser				
Moderselskabet har kautioneret for datterselskabernes gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december andrager	0	0	1.183.709	727.486
Andre eventualforpligtelser				
Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	829.301	728.000	0	0
Koncernen har indgået en rammefacilitet med kreditinstituttet på i alt DKK 25 mio. Koncernens selskaber hæfter solidarisk herfor.				
Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms, hvorved der følger en solidarisk hæftelse.				
Moderselskabet har indgået en kontrakt med Core Property P/S om administration af koncernens ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performance fee på 7% af fortjenesten på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.				

Noter til årsregnskabet

15. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig X Kommanditaktieselskab for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

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

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Skat af årets resultat i koncernen består af årets aktuelle og udskudte skat i datterselskaber, som er selvstændige skattesubjekter. Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 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.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender (anlægsaktiver).

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Noter til årsregnskabet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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