

Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

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

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 30 53 69 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16/04/2026

Peder Sehested Lund
Dirigent

Core Property

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	19
Balance 31. december	20
Egenkapitalopgørelse	22
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	23
Noter til årsregnskabet	24

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1.

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 2025 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2026

Direktion

Casper Elmelund Abild
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Jesper Andreasen
formand

Svend Erik Kristensen

Anders Lillevang Nørregård Larsen

Pernille Backhausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 5. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Brian Rønne Nielsen

statsautoriseret revisor

mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 C/O Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33188440 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 30 53 69 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Jesper Andreasen, formand Svend Erik Kristensen Anders Lillevang Nørregård Larsen Pernille Backhausen
Direktion	Casper Elmelund Abild Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Koncernoversigt

Selskab	Hjemsted	Ejerandel
Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1	København, Danmark	
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	København, Danmark	51,96%
Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS	København, Danmark	100%
Core IV Alle Haven ApS	København, Danmark	100%

Hoved- og nøgletal

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

(TDKK)	Koncern				
	2025	2024	2023	2022	2021
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	119.441	118.646	120.094	116.551	114.997
Resultat af primær drift	266.821	133.957	67.930	-22.465	215.386
Resultat af finansielle poster	-39.338	-34.662	-26.363	-21.342	-20.966
Årets resultat	195.034	86.484	36.843	-36.626	168.793
Balance					
Balancesum	2.694.799	2.537.339	2.492.018	2.500.891	2.610.525
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.508	2.960	1.896	3.455	4.589
Egenkapital	1.273.156	1.112.364	1.059.850	1.065.056	1.135.430
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	44.006	12.976	48.343	36.059	41.860
- investeringsaktivitet	98.144	21.861	13.315	31.427	14.110
- finansieringsaktivitet	-79.247	-47.005	-49.847	-59.088	-41.895
Årets forskydning i likvider	62.903	-12.168	11.811	8.398	14.075
Nøgletal					
Soliditetsgrad	47,2%	43,8%	42,5%	42,6%	43,5%
Egenkapitalforrentning	16,4%	8,0%	3,5%	-3,3%	15,8%
Bruttoresultat/investeringsejendomme	3,2%	2,8%	3,0%	2,7%	2,7%
Gennemsnitlig finansieringsrente	3,1%	2,7%	2,1%	1,6%	1,6%
Belåningsgrad ejendomme	47,2%	50,9%	52,1%	52,1%	50,3%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	121.527	106.542	101.623	101.287	107.523
Net asset value pr. aktie i DKK	117.549	103.309	101.153	103.637	101.138

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 119,4 mio., hvilket er DKK 0,9 mio. lavere end budgetteret.

Koncernens resultat af ordinær primær drift blev på DKK 66,0 mio., hvilket er DKK 1,7 mio. under det budgetterede.

Der er en positiv værdiregulering på 6,9% af koncernens ejendomme i 2025, svarende til i alt DKK 180,0 mio. (2024: DKK 60,2 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.601 mio. pr. 31. december 2025.

Der er i årets løb frasolgt 28 ejerlejligheder/rækkehuse, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 20,8 mio. i forhold til bogført værdi. Frasalget generer et meget stærkt cash flow til koncernen på brutto DKK 100,7 mio. Herfra skal fratrækkes lånindfrielse i forbindelse med relaxationer på DKK 43 mio.

Skatten af årets resultatet vedrører dels moderselskabets egen andel af resultatet samt datterselskaberne Core Bolig IV Allé Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS. Skatten af minoritetsinteressers andel af årets resultat fragår ikke i koncernens resultat.

Dagsværdireguleringerne og gevinsterne fra salg af ejerlejligheder og ejendomme er betydeligt højere end de udmeldte forventninger i årsrapporten for 2024. Derfor er resultatet før skat på DKK 227,5 mio. også betydeligt højere end den opstillede forventning om et samlet resultat før skat på 123 mio. DKK.

Årets resultat efter skat i koncernen blev på DKK 195,0 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 16,4%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Under hensyntagen til at datterselskabet Core Bolig IV Kommanditaktieselskab er skattetransparant indregnes alene skatten af moderselskabets resultatandel. Moderselskabets resultat efter skat blev på DKK 92,5 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 15,8%. Resultatet anses ligeledes for meget tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

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. Dette forventes uændret på kort og mellemlangt sigt, i fraværet af rentechok.

Priserne på private ejerboliger er steget markant siden 2023, men dette skal ses i lyset af faldet fra 2022 til 2023. Siden toppen i 2022 er ejerlejlighedspriserne pr. 3. kvartal 2025 steget 17 %, og i samme periode er inflation steget 10 %. Det er en signifikant realstigning, men mindre end det billede som tegnes i medierne. Vi forventer en mere normaliseret prisstigningstakt med ca. 3 % realvækst p.a. de næste par år, hvilket svarer til trenden for de sidste 25 år. På helt kort sigt kan stigningstakten være større, henset til en forholdsmæssig meget begrænset stigning i udbuddet af boliger.

Prisstigningerne observeres i huslejen, hvor markedslejestigninger både skal ses i lyset af stigende ejerlejlighedspriser og inflationen. Inflationen vurderes at være stabiliseret omkring de 2 % de næste par år, og dermed er det fremover markedsmekanismen som skal styre huslejudviklingen. Her er billedet uændret, at efterspørgslen overstiger udbuddet, hvilket giver højere priser. Det er først når tilflytningen til hovedstaden bremser drastisk op, eller udbuddet stiger drastisk, at dette billede ændrer sig.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2025 brutto på TDKK 1.537. Der er hensat TDKK 1.232 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 305.

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 og udbedring af dette er afsluttet i år.

På Guldborgvej er facaderne blevet malet, således de fremstår med et flot resultat.

På Lavendelhaven der konverteret fra naturgas til fjernvarme, hvilket er takt med vores grønnere profil, som vi ønsker.

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

Ledelsesberetning

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 36,7 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 12,2 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 1,0 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 16,6 mio., hvoraf DKK 15,3 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 administratorer for ejendomsadministration og genudlejning. Performance fee beregnes som 5% af avancen ved salg af ejendomme.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 403.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 61,6% af lånene har fast rente indtil 2026-2034. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 3,4 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 39,2 mio. i 2025.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 3,1% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 51,7 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2025 andrager DKK 83,8 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

I henhold til vedtægternes § 8 skal der ved fastsættelse af moderselskabets Net Asset Value (indre værdi) 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, 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 opgøres således:

Ledelsesberetning

	2025		2024	
	i alt DKK 1.000	Pr. aktie DKK	i alt DKK 1.000	Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december	625.863	121.527	548.563	106.517
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-5.697	-1.106	-4.435	-861
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-20.565	-3.993	-16.744	-3.251
Skatteeffekt	5.779	1.121	4.659	905
Net Asset Value pr. 31. december	605.380	117.549	532.043	103.309

Opgørelse af indre værdi i forbindelse med exit-vinduer, jf. vedtægternes § 9, sker efter samme princip og metode.

Som følge af lånetidsforkortelse, låneomlægninger og renteutviklingen i året er den negativ kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 4,4 mio. steget til negativt DKK 5,7 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 18,0% i 2025 (2024: 5,6%).

Exit-vindue og udbytte

Der udstår i hele koncernen 2.375 aktier med en samlet kursværdi på DKK 309 mio. fra tilmelding til exit-vinduet i 2025, som skal indløses senest 30. april 2026. En del af aktierne søges fortsat omsat til nye investorer. Indløsningen vil blive finansieret af den opsparede likviditet, opbelåning af ejendomme med realkreditlån samt midlertidige kreditfaciliteter.

Under hensyntagen til exit-vinduet, indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der i moderselskabet ikke udloddes ordinært udbytte vedrørende regnskabsåret 2025, idet overskuddet fra 2025 skal bruges til finansieringen af exit-vinduet. Når resultatet af den faktiske indløsning foreligger, vil bestyrelsen arbejde på at udlodde eventuelt overskydende likviditet som ekstraordinært udbytte.

Forventninger til 2026

Fokus i 2026 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ledelsen forventer et samlet resultat før skat for koncernen i niveauet DKK 104 mio. til DKK 147 mio., svarende til 7,8% til 11,0% af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 24 mio., til DKK 27 mio., svarende til 1,8% til 2,0%, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder og rækkehuse i niveauet DKK 80 mio. til DKK 120 mio. Den estimerede dagsværdiregulering er baseret på de forventede nettolejestigninger og et uændret afkastkrav. Porteføljen har et større lejepotentiale, som afhænger af hvilken markedsleje der kan opnås ved genudlejning. Markedslejen stiger i øjeblikket hurtigere end lejen kan reguleres, og så længe denne udvikling fortsætter, forventes en realstigning i ejendommens værdireguleringer – alt andet lige.

Ejendomsselskabet vil fortsat øge frasalget af ejerlejligheder og rækkehuse. Der sælges pt. i ejendommene i Axel Heides Vej, Bellarækkerne, Lyngbyvej 32, Rungstedvej, Guldborgvej, Lavendelhaven, Gustav Holms Vej 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.

Ledelsesberetning

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property) af ejendomsselskabet har fokus på at bidrage til en bæredygtig fremtid med særlig vægt på at reducere CO2 udledningen og ressourceforbruget i øvrigt.

Forvalteren arbejder ud fra en overordnet ESG-agenda, som er udstukket af UN PRI, som forvalteren (Core Property) har tilsluttet sig, desuden har forvalteren udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

- UN PRI (se www.unpri.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.

Der henvises i øvrigt til den årlige ESG Rapport, som forvalter udgiver.

Redegørelse for sammensætning af det øverste ledelsesorgan

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 en politik om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen. I forbindelse med antallet af bestyrelsesmedlemmer er reduceret til 4, er der opnået en ligelig kønsfordeling, jf. Erhvervsstyrelsens Vejledning, idet er ét medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen.

Bestyrelsen vil på kommende generalforsamlinger så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen for at opretholde målsætningen.

	2025	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)			
Samlede antal medlemmer	4	5	5
Underrepræsenterede køn	25%	20%	20%
Måltal	25%	40%	40%
Årstal for opfyldelse	opfyldt	2026	2026
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*			
Samlede antal medlemmer	3	3	3
Underrepræsenterede køn	0%	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.*

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

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

Produkt navn: Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 (CVR-nr. 30 53 69 08)

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode): 213800FCN58NQBYGAD93

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 virksomheder der investeres i, 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**. I nævnte forordning er der ikke fastsat 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

<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et miljømål : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet <input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet <input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et socialt mål: %	<input type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet <input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet <input type="checkbox"/> med et socialt mål <input checked="" type="checkbox"/> 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 Investoraktieselskab Nr. 1 fremmer via ejerskab af Core Bolig IV Kommanditaktieselskab 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 IV Kommanditaktieselskab CO₂ data i REALESG.

- **Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?**

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

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 IV Kommanditaktieselskab var CO₂-intensiteten i 2025 8,45 ton CO₂e/m².

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

- **...og sammenlignet med tidligere perioder?**

Sammenholdes CO₂ intensiteten på 8,45 kg CO₂e/m² i 2025 mod 12,96 kg CO₂e/m² i 2024, er der sket en reduktion på 34,84 %.

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.

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

- **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?**

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.

Ledelsesberetning

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

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?

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

Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 er udelukkende investeret i Core Bolig IV Kommanditaktieselskab.

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	Ejendomme – primært til boligudlejning	100%	Danmark

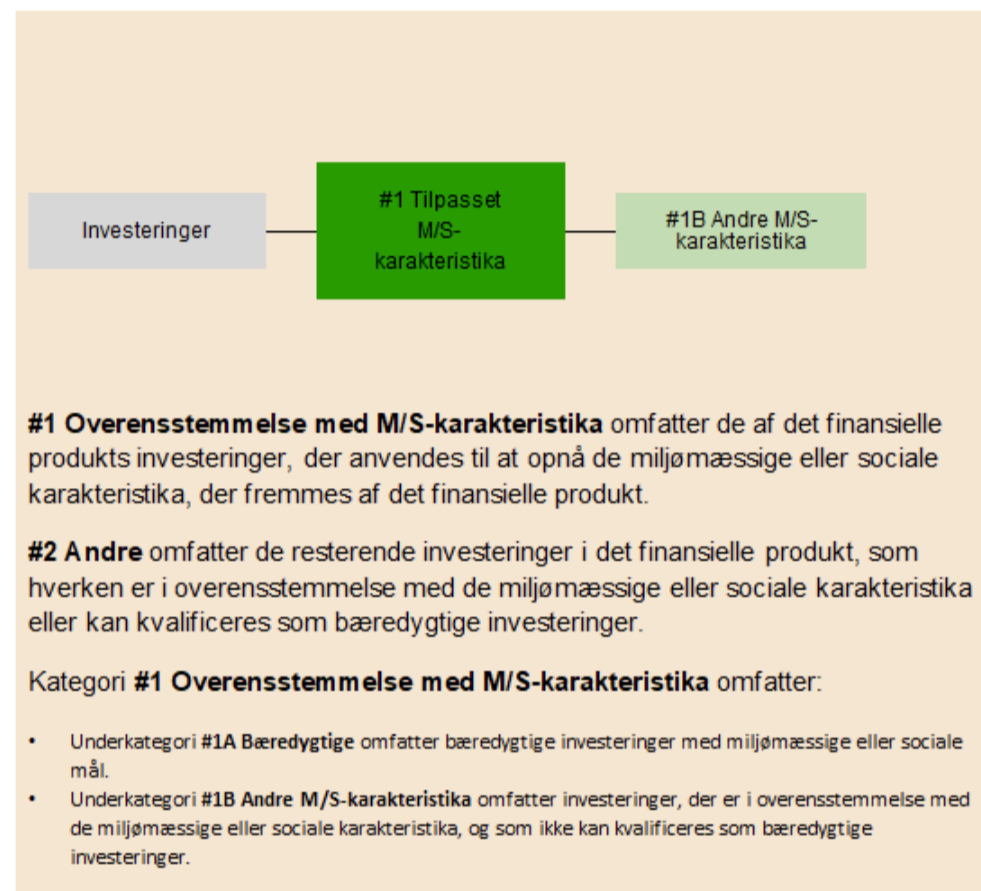
Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

- **Hvad var aktivallokeringen?**

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

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

Ledelsesberetning



- **Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?**

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

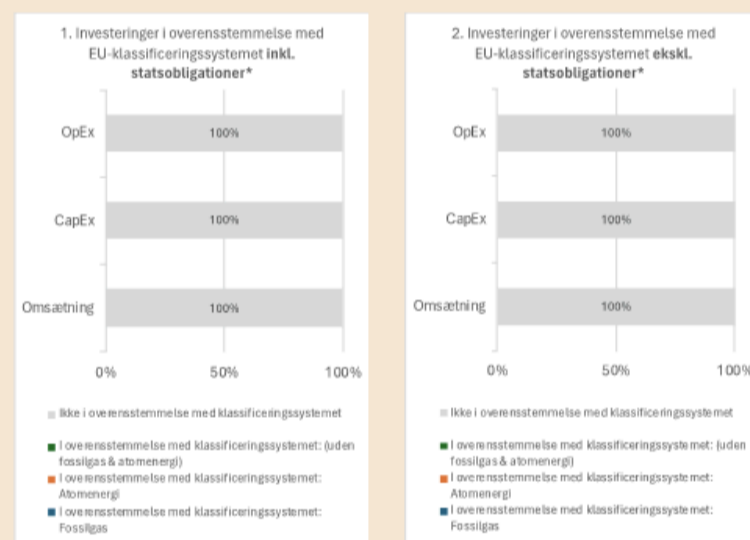
- **omsætning** afspejler den "grønne" karakter af de investeringsmodtagende virksomheder i dag.
- **kapitaludgifter** (CapEx) viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, der er relevante for en omstilling til en grøn økonomi.
- **driftsudgifter** (OpEx) afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.

Ledelsesberetning

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

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?

Mulighedsskabende aktiviteter gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

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

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?**

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

N/A

- **Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var formålet med dem, 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.

Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	Koncern		Morderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Nettoomsætning		119.441	118.646	0	0
Driftsomkostninger		-36.729	-33.089	0	0
Bruttofortjeneste		82.712	85.557	0	0
Administrationsomkostninger	1,2	-16.735	-16.461	-135	-130
Resultat af ordinær primær drift		65.977	69.096	-135	-130
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	200.844	64.861	0	0
Resultat før finansielle poster		266.821	133.957	-135	-130
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	110.896	50.130
Finansielle indtægter	4	582	655	0	18
Finansielle omkostninger	5	-39.920	-35.317	-104	-244
Resultat før skat		227.483	99.295	110.657	49.774
Skat af årets resultat	6	-32.449	-12.811	-18.164	-9.644
Årets resultat	7	195.034	86.484	92.493	40.130

Balance 31. december

Aktiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Investeringsejendomme		2.601.200	2.498.500	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	2.601.200	2.498.500	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	700.036	609.740
Finansielle anlægsaktiver		0	0	700.036	609.740
Anlægsaktiver		2.601.200	2.498.500	700.036	609.740
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		305	647	0	0
Andre tilgodehavender		5.886	13.741	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		2.073	1.786	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	642
Periodeafgrænsningsposter	10	196	429	0	0
Tilgodehavender		8.460	16.603	0	642
Likvide beholdninger		85.139	22.236	1.269	18
Omsætningsaktiver		93.599	38.839	1.269	660
Aktiver		2.694.799	2.537.339	701.305	610.400

Balance 31. december

Passiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Selskabskapital		128.750	128.750	128.750	128.750
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	439.889	349.593
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	1.786	0	0
Overført resultat		497.113	402.834	57.224	55.027
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	15.193	0	15.193
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		625.863	548.563	625.863	548.563
Minoritetsinteresser		647.293	563.801	0	0
Egenkapital		1.273.156	1.112.364	625.863	548.563
Hensættelse til udskudt skat	11	124.926	103.586	68.644	59.628
Hensatte forpligtelser		124.926	103.586	68.644	59.628
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.170.296	1.257.501	0	0
Deposita		42.738	42.812	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.213.134	1.300.413	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	12	56.031	13.409	0	0
Kreditinstitutter		0	348	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		425	273	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.017	1.890	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	960	1.547
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		28	27	0	0
Selskabsskat		6.028	662	5.838	662
Anden gæld		19.054	4.367	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		83.583	20.976	6.798	2.209
Gældsforpligtelser		1.296.717	1.321.389	6.798	2.209
Passiver		2.694.799	2.537.339	701.305	610.400
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Begivenheder efter balancedagen	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse			Egenkapital		
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	ekskl. minoritetsinteresser	Minoritetsinteresser	I alt
(TDKK)						
Egenkapital 1. januar	128.750	402.834	15.193	548.563	563.801	1.112.364
Betalt ordinært udbytte	0	0	-15.193	-15.193	-19.049	-34.242
Regulering af reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	1.786	0	0	0	0
Årets resultat	0	92.493	0	92.493	102.541	195.034
Egenkapital 31. december	128.750	497.113	0	625.863	647.293	1.273.156
Moderselskab						
(TDKK)						
Egenkapital 1. januar	128.750	128.750	349.593	55.027	15.193	548.563
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-15.193	-15.193
Årets resultat	0	0	90.296	2.197	0	92.493
Egenkapital 31. december	128.750	128.750	439.889	57.224	0	625.863

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	Koncern	
		2025	2024
Årets resultat		195.034	86.484
Regulering	13	-129.057	-17.388
Ændring i driftskapital	14	23.110	-15.720
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		89.087	53.376
Renteindbetalinger og lignende		582	655
Renteudbetalinger og lignende		-39.920	-33.714
Pengestrømme fra ordinær drift		49.749	20.317
Betalt selskabsskat		-5.743	-7.341
Pengestrømme fra driftsaktivitet		44.006	12.976
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.508	-2.961
Salg af materielle anlægsaktiver		100.652	24.822
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		98.144	21.861
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-44.583	-9.851
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-348	-1.018
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-74	-2.153
Betalt udbytte		-34.242	-33.983
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-79.247	-47.005
Ændring i likvider		62.903	-12.168
Likvider 1. januar		22.236	34.404
Likvider 31. december		85.139	22.236
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		85.139	22.236
Likvider 31. december		85.139	22.236

Noter til årsregnskabet

1. Særlige poster

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	14.632	14.967	0	0
Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S	2.135	443	0	0
	16.767	15.410	0	0

2. Medarbejderforhold

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lønninger	403	440	0	0
	403	440	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	403	440	0	0
	403	440	0	0
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 2025 til ansatte, inkl. ledelse, hos forvalteren Core Property P/S udgør 31.044 TDKK, hvoraf 31.044 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn. Det gennemsnitlige antal ansatte i 2025 udgør 32 (omregnet til fuldtidsansatte).

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 9.892 TDKK, hvoraf 9.892 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 1.599 TDKK, hvoraf 1.599 TDKK er fast løn og 0 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

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Værdireguleringer af investeringsejendomme	182.647	60.558	0	0
Tilbageført værdiregulering i forbindelse med salg	-21.849	-3.587	0	0
Avance ved salg af ejendomme	40.046	7.890	0	0
	200.844	64.861	0	0

4. Finansielle indtægter

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Andre finansielle indtægter	582	655	0	18
	582	655	0	18

5. Finansielle omkostninger

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	85	182
Andre finansielle omkostninger	39.920	35.317	19	62
	39.920	35.317	104	244

6. Skat af årets resultat

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Årets aktuelle skat	11.108	5.822	9.148	3.620
Årets udskudte skat	21.341	6.989	9.016	6.024
	32.449	12.811	18.164	9.644

Noter til årsregnskabet

7. Resultatdisponering

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	15.193	0	15.193
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	90.296	29.530
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	102.541	45.939	0	0
Overført resultat	92.493	25.352	2.197	-4.593
	195.034	86.484	92.493	40.130

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern	Investerings- ejendomme
(TDKK)	
Kostpris 1. januar	1.865.346
Tilgang i årets løb	2.508
Afgang i årets løb	-60.606
Kostpris 31. december	<u>1.807.248</u>
Værdireguleringer 1. januar	633.154
Årets værdireguleringer	182.647
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-21.849
Værdireguleringer 31. december	<u>793.952</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.601.200</u>

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.601.200	2.498.500
Værdiregulering, resultatopgørelse	182.647	60.558
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	4,91%	4,27%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,91%	6,27%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §19 stk. 2 lejemål p.a.	0% til 10%	0% til 10%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,85 % - 8,00%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,91%.

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	4,41	4,91%	5,41
Dagsværdi	2.896.121	2.601.200	2.360.793
Ændring i dagsværdi	294.921	0	-240.407

Noter til årsregnskabet

9. Kapitalandele i dattervirksomheder

(TDKK)	Morderselskab	
	2025	2024
Kostpris 1. januar	260.147	260.147
Kostpris 31. december	260.147	260.147
Værdireguleringer 1. januar	349.593	320.063
Årets resultat	110.896	50.130
Modtagne udbytter	-20.600	-20.600
Værdireguleringer 31. december	439.889	349.593
Regnskabsmæssig værdi 31. december	700.036	609.740

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	København	TDKK 247.800	51,96%
- Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS	København	TDKK 100	51,96%
- Core IV Alle Haven ApS	København	TDKK 90	51,96%

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer mv.

11. Hensættelse til udskudt skat

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	103.586	96.596	59.628	53.604
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	21.340	6.990	9.016	6.024
Hensættelse til udskudt skat 31. december	124.926	103.586	68.644	59.628

Noter til årsregnskabet

12. 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:

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	100	100	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.118.218	1.148.886	0	0
Mellem 1 og 5 år	52.078	108.615	0	0
Langfristet del	1.170.296	1.257.501	0	0
Inden for 1 år	56.031	13.409	0	0
	1.226.327	1.270.910	0	0
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	42.738	42.812	0	0
Langfristet del	42.738	42.812	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	42.738	42.812	0	0

Noter til årsregnskabet

13. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Finansielle indtægter	-582	-655
Finansielle omkostninger	39.920	35.317
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-200.844	-64.861
Skat af årets resultat	32.449	12.811
	-129.057	-17.388

14. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	8.143	-14.489
Ændring i leverandører mv.	14.967	-1.231
	23.110	-15.720

15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	2.601.200	2.498.500	0	0

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 6.028. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Morderselskabet indgår i koncernens fællesregistrering for moms.

Koncernen 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 performancefee på 5% af fortjenesten på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Noter til årsregnskabet

16. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1 for 2025 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 2025 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 IV Investoraktieselskab Nr. 1 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 udignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

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 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

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

Selskabet er sambeskattet med Core Bolig IV Alle Haven Holding ApS og Core IV Alle Haven ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills Denmark 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 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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 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.

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 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Bruttoresultat/investeringsejendomme	Bruttoresultat før værdireguleringer x 100 / Dagsværdi af investeringsejendomme
Gennemsnitlig finansieringsrente	Netto finansielle omkostninger x 100 / Gennemsnitlig rentebærende gæld
Belåningsgrad ejendomme	Prioritetsgæld x 100 / Dagsværdi af investeringsejendomme