
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 37 92 17 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
18/4 2023

Peder Sehested Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 17

Balance 31. december 18

Egenkapitalopgørelse 21

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022 22

Noter til årsregnskabet 23

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Core Bolig VIII 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2023

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Peter Lindegaard
formand

Per Henning Jensen

Søren Thygesen

Claus Bælum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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 årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at ud-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

arbejde 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre 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 7. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 37 92 17 85 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Komplementar	Core Bolig VIII Komplementarselskab ApS
Bestyrelse	Peter Lindegaard, formand Per Henning Jensen Søren Thygesen Claus Bælum
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revision	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				
	2022 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	177.756	143.097	110.767	98.384	90.172
Resultat af ordinær primær drift	-37.340	372.595	248.996	119.608	159.127
Resultat af finansielle poster	-29.966	-22.997	-19.139	-14.734	-17.586
Årets resultat	-67.214	345.448	228.209	107.460	141.893
Balance					
Balancesum	3.846.483	4.042.851	3.621.365	2.963.363	2.552.666
Egenkapital	1.675.095	1.842.309	1.531.861	1.312.652	1.213.192
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	48.256	6.751	46.843	44.205	34.259
- investeringsaktivitet	27.885	-118.145	-437.500	-455.267	-325.870
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-6.035	-176.258	-424.353	-413.780	-318.115
- finansieringsaktivitet	-96.760	121.707	368.910	344.445	157.383
Årets forskydning i likvider	-20.619	10.313	-21.747	-66.617	-134.228
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	43,5%	45,6%	42,3%	44,3%	47,5%
Forrentning af egenkapital	-3,8%	20,5%	16,0%	8,5%	12,4%
Belåningsgrad ejendomme	54,0%	51,6%	53,3%	52,7%	48,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	83.756	92.115	76.575	65.633	60.660
Bruttoresultat/Investeringsvejendomme	2,8%	2,0%	1,9%	2,4%	2,4%
Net Asset Value pr. aktie i DKK	87.903	85.996	69.642	60.154	58.450
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,5%	1,3%	1,3%	1,4%	1,8%

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld og performance fee divideret med antal aktier.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 177,8 mio., hvilket er DKK 3,0 mio. højere end budgetteret og DKK 34,7 mio. højere end for 2021, hvor de sidste 3 byggeprojekter blev færdiggjorte og udlejet.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 106,0 mio., hvilket er som budgetteret og anses for tilfredsstillende.

Der er en negativ værdiregulering på 3,8% af koncernens ejendomme i 2022, svarende til DKK -151,6 mio. (2021: DKK +280,4 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 3.828 mio. pr. 31. december 2022.

Der er i årets løb frasolgt 11 ejerlejligheder, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 14,9 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 6,6 mio. Dette giver en nettoavance på DKK 8,3 mio., hvilket er DKK 7,7 mio. mindre end budgetteret. Afvigelsen skyldes at frasalg i 2. halvår har været væsentligt mindre end ventet grundet udvikling i markedet.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat negativt med DKK 67,2 mio., hvilket svarer til en negativ forrentning af egenkapitalen med -3,7%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling i Danmark og i ejendomsmarkedet er resultatet forventeligt.

Ledelsesberetning

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Den økonomiske situation i Danmark har ændret sig markant siden Ruslands invasion af Ukraine i starten af 2022. Det er især synliggjort ved høj inflation og stigende renter.

Rentestigningen og den generelle økonomiske usikkerhed har haft en afsmittende virkning på ejendomsmarkedet med en reprisering af investeringsejendomme til de højere lånerenter og det højere alternativ afkast på rentefordringer. Dette har i 2. halvår af 2022 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå markant højere startafkast. Afkastkravene i flere ejendomssegmenter skønnes at være vokset med 0,50-0,75 procentpoint. Omsætningen har været meget lav i 2. halvår, og det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed at skønne de nye markedspriseniveauer.

Den underliggende strukturelle trend med befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver imidlertid fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer, hvilket fortsat understøtter lejepriserne og efterspørgslen efter lejeboliger. Hvortil kommer, at den højere inflation forventes at medvirke til lejestigninger.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2022 brutto på TDKK 1.806. Der er hensat TDKK 1.330 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 476.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommene Bavnehøj Park, Stadionvej, Vejlesøparken og Mozartsvej er der sket moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger, genudlejninger og frasalg.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer og investeret i energioptimering på flere af ejendommene, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder. Der er udført planlagte vedligeholdelsesopgaver på ejendommene Slotshusene, Slotsgade, Mozartsvej, Fiolgade og Stadionvej for 845 TDKK. Arbejdet omfatter bl.a. affaldsstationer, facadearbejder samt større malearbejder i forbindelse med carporte.

I forbindelse med snarlig indflytning af ny erhvervslejer i Musicon er der sket aptering og klargøring af lejemålet.

Ledelsesberetning

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 53,3 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 7,5 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 1,2 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 18,4 mio., hvoraf DKK 16,1 mio. er løbende forvalterhonorar og DKK 0,8 mio. er performance fee til Core Property Management P/S.

Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. Performance fee beregnes som 5% af avancen ved salg af ejendomme.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,5 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 369.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 72,2% af lånene har fast rente indtil 2024-2031. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 2,9 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 30,0 mio. i 2022.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,97% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 48,4 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2022 andrager DKK 9,6 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Cushman & Wakefield – RED.

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

Ledelsesberetning

Egenkapital og Net Asset Value

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

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangsfee) på 5% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property Management 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:

	2022	2022	2021	2021
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	DKK 1.000	DKK	DKK 1.000	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.675.091	83.755	1.842.311	92.116
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	108.646	5.432	-88.798	-4.440
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-25.680	-1.284	-33.591	-1.680
Net Asset Value pr. 31. december	<u>1.758.058</u>	<u>87.903</u>	<u>1.719.922</u>	<u>85.996</u>

Som konsekvens af den stigende rente er den negative kursværdi på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 88,8 mio. ændret til en positiv kursværdiregulering på DKK 108,6 mio. Den positive kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 8,0% i 2022 (2021: 26,2%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 80 mio. (2021: DKK 100 mio.), svarende til DKK 4.000 pr. aktie (2021: DKK 5.000 pr. aktie).

Ledelsesberetning

Forventninger til 2023

Fokus i 2023 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ejendomsselskabet forventer fortsat at frasælge ejerlejligheder i ejendommene Vejlesøparken, Elmely, Byporten og Sankt Gertruds Torv i takt med de bliver ledige og der er efterspørgsel efter ejerlejlighederne.

Uanset at der er foretaget en delvis renteafdækning, forventes finansieringsomkostningerne i 2023 at stige fra DKK 30,0 mio. til DKK 44,6 mio. som følge af de generelle rentestigninger. Stigningerne i lejeindtægterne forventes i 2023 at kunne inddække en del af denne stigning. Dette betyder, at ledelsen forventer, at resultatet før dagsværdireguleringer og skat falder med knap DKK 10 mio. til ca. DKK 67,0 mio., svarende til 4,0% af egenkapitalen.

Den fortsatte usikkerhed i økonomien betyder, at der er en betydelig usikkerhed i udviklingen af ejendomsmarkedet og dermed dagsværdireguleringen af investeringsejendomme i 2023. Som følge af den højere inflation forventes lejeindtægterne i de kommende år at kunne hæves mere, end det har været muligt historisk.

Ledelsesberetning

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property Management) 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 udstykket af UN PRI, som forvalteren (Core Property Management) 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 fornævnte 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 (13) 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 varmemeforbrug.

Forvaltningen af ejendomsselskaberne sker ud fra følgende generelle politikker:

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

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

Ledelsesberetning

	Enhed	2022	2021	Mål
Energimærke på ejendomme				
Energimærke A	%	46,8	46,8	46,8
Energimærke B	%	0,0	0,0	0
Energimærke C	%	46,9	33,7	53,2
Energimærke D	%	6,3	19,5	0

** Fordelingen af energimærker er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Ejendomsarealerne, der er undtaget krav om energimærkning, er ikke medtaget.*

Aktuelt har kun 6,3% af ejendomsmassen et energimærke, som er lavere end C.

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel. Der er 3 ejendomme der er opvarmet med naturgas. Klosterengen, Skt. Gertruds Torv og Dambakken. Der er indgået aftale med forsyningselskaber om tilslutning af fjernvarme til ejendommene Klosterengen og Dambakken. Ejendommen ved Skt. Gertruds Torv i Køge afventer udrulning af fjernvarme til området, hvilket er besluttet, men ikke tidsberammet. Dermed vil selskabets målsætning om nedlægning af olie- og gasbaseret opvarmning blive opnået.

	Enhed	2022	2021	Mål
Opvarmningsform*				
Fjernvarme	%	90,9	90,9	100
Ole og gasfyr	%	9,1	9,1	0
EI	%	0,0	0,0	0
Varmepumpe og lignede	%	0,0	0,0	0
Andet	%	0,0	0,0	0

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

Lejerne betaler særskilt for varmen og har derfor allerede incitament til at spare herpå. Senest fra 2027, eller når der installeres nye målere, skal der på månedsbasis rapporteres varmeforbrug til lejerne, hvilket forventes at give lejerne et øget fokus på varmeforbruget.

Ud over ovenstående måling af forbruget, tilstræber vi at reducere varmeforbruget ved tiltag som:

- Isolering
- Nye energirigtige vinduer
- Optimering af varmeanlægget med nye pumper og styring

Ledelsesberetning

(II) Sociale forhold (S)

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

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

	Enhed	2022	2021	Mål
Sociale data				
Lejeromsætning årligt	%	19,8	14,0	<15
Andel med beboerrepræsentation (efter kvm)	%	71,30	71,30	

** Lejeomsætning årlig beregnes som antal nye lejemål i forhold til de samlede antal lejemål. Andel med beboerrepræsentation er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne.*

Som en proxymål for lejertilfredshed 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.

Ledelsesberetning

(III) God ledelse (G - governance)

Forvaltning af ejendomsselskabet sker i overensstemmelse med udbudsmaterialet for selskabet (offering memorandum samt evt. senere vedtagne ændringer i ejendomsselskabernes forvaltningsstrategi).

Dermed er der faste rammer for forvaltningen hvad angår investeringsfokus på ejendomsstypen 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 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2023.

Den nuværende køns sammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er udelukkende mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, hvor måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat. Bestyrelsen vil på kommende generalforsamlinger så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen for at nå målet.

Som et mål for bestyrelsens tilstedeværelse og beslutningsdygtighed er i tabellen vist den årlige mødedeltagelse.

	Enhed	2022	2021	Mål
Ledelsesdata (Governance)				
Kønsdiversitet i bestyrelsen	% kvinder	0	0	20
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	100	100	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	0

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

Ledelsesberetning

Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Nettoomsætning		177.756	143.097	0	0
Andre driftsindtægter	13	0	0	0	0
Driftsomkostninger		-53.340	-45.965	0	0
Administrationsomkostninger		-18.417	-15.884	-18.034	-15.608
Bruttoresultat før værdireguleringer		106.012	81.248	-18.034	-15.608
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-143.339	291.347	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-37.327	372.595	-18.034	-15.608
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	-74.650	339.753
Finansielle indtægter	5	482	3.048	27.356	23.036
Finansielle omkostninger	6	-30.448	-26.045	-1.886	-1.733
Resultat før skat		-67.293	349.598	-67.214	345.448
Skat af årets resultat	7	79	-4.150	0	0
Årets resultat		-67.214	345.448	-67.214	345.448
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.000	100.000	80.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	-131.650	339.752
Overført resultat		-147.214	245.448	-15.564	-94.304
		-67.214	345.448	-67.214	345.448

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme		3.828.200	3.998.600	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	3.828.200	3.998.600	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	1.475.323	1.606.973
Andre tilgodehavender	10	2.186	2.464	0	0
Finansielle anlægsaktiver		2.186	2.464	1.475.323	1.606.973
Anlægsaktiver		3.830.386	4.001.064	1.475.323	1.606.973
Tilgodehavender fra salg af varer og tjeneste ydelser		476	332	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	266.887	304.142
Andre tilgodehavender	11	5.408	5.115	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere		0	5.009	0	5.009
Selskabsskat		0	9	0	0
Periodeafgrænsningsposter	12	599	1.089	0	0
Tilgodehavender		6.483	11.554	266.887	309.151
Likvide beholdninger		9.614	30.233	0	0
Omsætningsaktiver		16.097	41.787	266.887	309.151
Aktiver		3.846.483	4.042.851	1.742.210	1.916.124

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Kommanditaktiekapital		500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	649.213	780.863
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	5.009	0	5.009
Overført resultat		1.095.095	1.237.300	445.882	456.437
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.000	100.000	80.000	100.000
Egenkapital		1.675.095	1.842.309	1.675.095	1.842.309
Hensættelse til udskudt skat	14	15.075	15.154	0	0
Hensatte forpligtelser		15.075	15.154	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		2.063.729	1.974.153	0	0
Deposita og forudbetalt leje		64.480	62.745	0	0
Anden gæld		7.678	10.247	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	2.135.987	2.047.245	100	100

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	15	4.064	5.929	0	0
Kreditinstitutter		2.294	89.885	794	7.075
Modtagne forudbetalinger fra kunder		930	1.347	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.501	27.998	324	278
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	65.737	64.916
Gæld til selskabsdeltagere (Investorselskaber)		160	1.352	160	1.352
Anden gæld	15	9.377	11.632	0	94
Kortfristede gældsforpligtelser		20.326	138.143	67.015	73.715
Gældsforpligtelser		2.156.313	2.185.388	67.115	73.815
Passiver		3.846.483	4.042.851	1.742.210	1.916.124
Medarbejderforhold	1				
Administrationshonorar til forvalter	2				
Resultatdisponering	13				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Nærtstående parter	17				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	0	5.009	1.237.300	100.000	1.842.309
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-100.000	-100.000
Udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	-5.009	5.009	0	0
Årets resultat	0	0	0	-147.214	80.000	-67.214
Egenkapital 31. december 2022	500.000	0	0	1.095.095	80.000	1.675.095

Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2022	500.000	780.863	5.009	456.437	100.000	1.842.309
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-100.000	-100.000
Udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	-5.009	5.009	0	0
Årets resultat	0	-131.650	0	-15.564	80.000	-67.214
Egenkapital 31. december 2022	500.000	649.213	0	445.882	80.000	1.675.095

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	Koncern	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		-67.214	345.448
Reguleringer	18	173.226	-264.200
Ændring i driftskapital	19	-27.800	-51.491
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		78.212	29.757
Renteindbetalinger og lignende		482	3.048
Renteudbetalinger og lignende		-30.448	-26.045
Pengestrømme fra ordinær drift		48.246	6.760
Betalt selskabsskat		10	-9
Pengestrømme fra driftsaktivitet		48.256	6.751
Køb af materielle anlægsaktiver		-6.035	-176.258
Salg af materielle anlægsaktiver		33.920	58.113
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		27.885	-118.145
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-44.383	-18.993
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-87.591	-470.063
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		131.397	645.763
Tilbagebetaling af gæld fra virksomhedsdeltagere		3.817	0
Betalt udbytte		-100.000	-35.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-96.760	121.707
Ændring i likvider		-20.619	10.313
Likvider 1. januar 2022		30.233	19.920
Likvider 31. december 2022		9.614	30.233
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		9.614	30.233
Likvider 31. december 2022		9.614	30.233

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
1 Medarbejderforhold				
Bestyrelshonorar	369	358	369	358
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	369	358	369	358
 2 Administrationsvederlag til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management	16.094	13.283	16.094	13.283
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management	823	1.281	823	1.281
	16.917	14.564	16.917	14.564
 3 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	-151.602	280.371	0	0
Tilbageført værdiregulering i forbindelse med salg	-6.631	-13.477	0	0
Gevinst ved salg af ejendomme	14.894	24.453	0	0
	-143.339	291.347	0	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab			
	2022		2021	
	TDKK		TDKK	
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af overskud i dattervirksomhed	0		339.753	
Andel af underskud i dattervirksomheder	-74.650		0	
	-74.650		339.753	
	Koncern		Moderselskab	
	2022		2022	
	TDKK		TDKK	
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	27.356	20.161
Andre finansielle indtægter	482	3.048	0	2.875
	482	3.048	27.356	23.036
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.635	1.520
Andre finansielle omkostninger	30.448	25.762	251	213
Kursreguleringer omkostninger	0	283	0	0
	30.448	26.045	1.886	1.733
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	-79	4.150	0	0
	-79	4.150	0	0

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar 2022	3.312.706
Tilgang i årets løb	6.035
Afgang i årets løb	-18.212
Kostpris 31. december 2022	<u>3.300.529</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	685.894
Årets værdiregulering	-151.592
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-6.631
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>527.671</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>3.828.200</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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:

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	15 år	15 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	3,74%	3,53%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,74%	5,53%
Højere inflation og diskonteringsrente år 1	2,00%	0,00%
Højere inflation og diskonteringsrente år 2	1,00%	0,00%

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 2,40% - 4,65%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,74%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,24	3,74	4,24
Dagsværdi	4.419.006	3.828.200	3.376.741
Ændring i dagsværdi	590.806	0	-451.459

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	826.110	826.110
Kostpris 31. december 2022	826.110	826.110
Værdireguleringer 1. januar 2022	780.863	441.111
Årets resultat	-74.650	339.752
Udbytte til moderselskabet	-57.000	0
Værdireguleringer 31. december 2022	649.213	780.863
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.475.323	1.606.973

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme	København	TDKK 500	100%
COBO VIII Holding ApS	København	TDKK 100	100%

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre tilgodeha- vender TDKK
Kostpris 1. januar 2022	2.464
Afgang i årets løb	-278
Kostpris 31. december 2022	2.186
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	2.186

Noter til årsregnskabet

11 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 2.145 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. §120.

Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til Lejelovens §120 berettiger til frigivelse.

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene samt forudbetalte låneomkostninger.

13 Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	80.000	100.000	80.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-131.650	339.752
Overført resultat	-147.214	245.448	-15.564	-94.304
	-67.214	345.448	-67.214	345.448

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	15.154	11.004	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-79	4.150	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	15.075	15.154	0	0
Materielle anlægsaktiver	18.470	20.575	0	0
Øvrige reguleringer	-3.395	-5.421	0	0
	15.075	15.154	0	0

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

Noter til årsregnskabet

15 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	100	100	100	100
Langfristet del	100	100	100	100
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	2.030.299	1.950.052	0	0
Mellem 1 og 5 år	33.430	24.101	0	0
Langfristet del	2.063.729	1.974.153	0	0
Inden for 1 år	4.064	5.929	0	0
	2.067.793	1.980.082	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	64.480	62.745	0	0
Langfristet del	64.480	62.745	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	64.480	62.745	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	7.678	10.247	0	0
Langfristet del	7.678	10.247	0	0
Øvrig kortfristet gæld	9.377	11.632	0	94
	17.055	21.879	0	94

Noter til årsregnskabet

16	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	3.828.200	3.998.600	0	0

Andre eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme, COBO VIII Åbyen K/S og Gudrunsvvej III ApS, Musicon matrikel 5A P/S, Læhegnet ApS og Trylleskoven Ø7 P/S' gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2022 udgør i alt DKK 2.068 mio.

Koncernen og moderselskabet har indgået en rammefacilitet med kreditinstituttet sammen med koncernforbundne selskaber på i alt DKK 40 mio. Selskaberne hæfter solidarisk herfor.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.

Koncernen har indgået en kontrakt med Core Property Management 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 5% af fortjenesten til Core Property Management på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Noter til årsregnskabet

17 Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-482	-3.048
Finansielle omkostninger	30.448	26.045
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	136.708	-304.824
Tilbageført værdiregulering i forbindelse med salg	6.631	13.477
Skat af årets resultat	-79	4.150
	173.226	-264.200

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	331	-1.672
Ændring i leverandører m.v.	-28.131	-49.819
	-27.800	-51.491

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 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 VIII 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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Resultatopgørelsen

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 vedrører datterselskaber, som er selvstændige skattesubjekter. Denne

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skat består af årets aktuelle skat, og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman Wakefield | RED.

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

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 forudbetaling for projektselskaber under overtagelse samt dertil relateret udlån.

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 ejendomme, forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af investeringsejendomme samt udlån og forudbetalinger for ejendomme.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttoresultat/Investeringsjendomme	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Finansielle omkostninger}}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$