
Core Bolig VIII

Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 37 92 17 85

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/4 2024

Peder Sehested Lund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	18
Noter til årsregnskabet	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

Direktion

John Bødker

Niels Lorentz Nielsen

Bestyrelse

Peter Lindegaard
formand

Claus Bælum

Per Henning Jensen

Anne Birgitte Bojen Justesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 5. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	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
Bestyrelse	Peter Lindegaard, formand Claus Bælum Per Henning Jensen Anne Birgitte Bojen Justesen
Direktion	John Bødker Niels Lorentz Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	180.564	177.757	143.097	110.767	98.384
Resultat af finansielle poster	-48.287	-29.952	-22.997	-19.139	-14.734
Årets resultat	27.594	-67.214	345.448	228.209	107.460
Balance					
Balancesum	3.803.867	3.846.483	4.042.851	3.621.365	2.963.363
Egenkapital	1.622.689	1.675.095	1.842.309	1.531.861	1.312.652
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	60.577	48.256	6.751	46.843	44.205
- investeringsaktivitet	-3.328	27.885	-118.145	-437.500	-455.267
- finansieringsaktivitet	-66.100	-96.760	121.707	368.910	344.445
Årets forskydning i likvider	-8.851	-20.619	10.313	-21.747	-66.617
Nøgletal					
Soliditetsgrad	42,7%	43,5%	45,6%	42,3%	44,3%
Forrentning af egenkapital	1,7%	-3,8%	20,5%	16,0%	8,5%
Belåningsgrad ejendomme	54,9%	54,0%	51,6%	53,3%	52,7%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	79.755	83.756	92.115	76.575	65.633
Bruttoresultat/Investering sejendomme	1,5%	2,8%	2,0%	1,9%	2,4%
Net Asset Value pr. aktie i DKK	81.997	87.903	85.996	69.642	60.154
Gennemsnitlig finansieringsrente	2,3%	1,5%	1,3%	1,3%	1,4%

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 boliger beliggende i Storkøbenhavn og Aarhus.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 27.594, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.622.689.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 180,6 mio., hvilket er DKK 2,8 mio. mindre end budgetteret. Afvigelse skyldes hovedsageligt øget tomgang i Århus, samt i ejendomme hvor frasalg af ejerboliger er igangsat.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 106,2 mio., hvilket er en smule under budgettet, men anses for tilfredsstillende.

Der er en negativ værdiregulering på 0,9% af koncernens ejendomme i 2023, svarende til DKK -35,9 mio. (2022: DKK -151,6 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 3.797,1 mio. pr. 31. december 2023.

Der er i årets løb frasolgt 2 ejerlejligheder, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 2,5 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 1,2 mio. Dette giver en nettoavance på DKK 1,3 mio., hvilket er DKK 1 mio. mere end budgetteret.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat DKK 27,6 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 1,7%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til førnævnte negative dagsværdireguleringer på ejendomsporteføljen er resultatet forventeligt.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Det høje renteniveau resulterede i en negative dagsværdiregulering af investeringsejendomme i Danmark. Det skyldes især det højere alternative afkast på obligationer har reduceret investorernes efterspørgsel efter ejendomsinvesteringer.

Hertil kommer at usikkerheden om den fremtidige økonomiske udvikling, herunder udvikling i inflation og rente, resulterede i et illikvidt ejendomsmarked med meget lav omsætning.

Den underliggende strukturelle trend med befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver imidlertid fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer især i Storkøbenhavn, hvilket fortsat understøtter lejepriserne og efterspørgslen efter lejeboliger, men de stigende lejeniveauer i 2023 har ikke været nok til at neutralisere effekterne af de højere finansieringsrenter.

Dette har i 2023 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne fortsat har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå et højere startafkast. Det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed at skønne de nye markedsprisniveauer.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2023 brutto på TDKK 2.394. Der er hensat TDKK 1.651 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettoilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 743.

Ledelsesberetning

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommene Birkedommervej, 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, Fioldgade og Stadionvej for 1.190 TDKK. Arbejdet omfatter bl.a. facadearbejder samt større malearbejder i forbindelse med porte og opgange.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 57,4 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 9,3 mio.

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

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 17,0 mio., hvoraf DKK 15,3 mio. er løbende forvalterhonorar og DKK 0,1 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 384.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 76,6% af lånene har fast rente indtil 2024-2031. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 3,0 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 48,2 mio. i 2023.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 2,3% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 60,6 mio. (2022: DKK 48,4 mio.).

De likvide beholdninger pr. 31. december 2023 andrager DKK 0,8 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 9.

Ledelsesberetning

Egenkapital og Net Asset Value

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

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangsfee) på 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:

	2023 i alt TDKK	2023 Pr. aktie DKK	2022 i alt TDKK	2022 Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.622.689	81.134	1.675.095	83.754
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	41.079	2.054	108.646	5.432
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-23.826	-1.191	-25.680	-1.284
Net Asset Value pr. 31. december	1.639.938	81.997	1.758.058	87.903

Faldet i renten mod slutning af 2023 og lånetidsforkortelsen har reduceret kursgevinsten på realkreditlånene markant fra DKK 108,6 mio. ved årets begyndelse til DKK 41,1 mio. pr. 31. december 2023. 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 -2,2% i 2023 (2022: 8,0%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 60 mio. (2022: DKK 80 mio.), svarende til DKK 3.000 pr. aktie (2022: DKK 4.000 pr. aktie).

Forventninger til 2024

Fokus i 2024 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ejendomsselskabet vil øge frasalget af ejerlejligheder og rækkehuse. Der sælges pt. i ejendommene Vejlesøparken, Elmely, Byporten og Sankt Gertruds Torv i takt med de bliver ledige og der kan opnås attraktive priser. Herudover påbegyndes frasalg af ejerlejligheder/rækkehuse i ejendommene Bellarækkerne og Trylleskoven. Salgene budgetteres til at give en gevinst på ca. 15 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne, idet valuaren har vurderet ejendommen som udlejningsejendomme.

Uanset at der er foretaget en delvis renteafdækning, forventes finansieringsomkostningerne i 2024 at stige fra DKK 48,5 mio. til DKK 54,7 mio. som følge af de generelle rentestigninger.

Ledelsen forventer, at resultatet før dagsværdireguleringer og skat falder med knap DKK 4 mio. til ca. DKK 54,0 mio., svarende til 3,0% af egenkapitalen.

Faldet i inflationen har resulteret i faldende renter, idet de finansielle markeder forventer, at ECB påbegynder en sænkning af styrenterne i 2024. Dette forventes at bidrage til en normalisering af ejendomsmarkedet med øget transaktionsvolumen. I takt med at lejen stiger yderligere og rentefaldet bider sig fast forventes derfor positive reguleringer af ejendomsværdierne.

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 udstukket 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 førnævnte webside for yderligere information.
- **De 4 FN's verdensmål**, som er udvalgt er: (3) sundhed og trivsel, (11) bæredygtige byer og lokalsamfund, (12) ansvarligt forbrug og produktion samt (12) klimaindsats.

ESG og en bæredygtig fremtid

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

(I) Miljø og klima (E)

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

Forvaltningen af ejendomsselskaberne sker ud fra følgende generelle politikker:

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

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

	Enhed	2023	2022	Mål
Energimærke på ejendomme				
Energimærket ejendomsareal*	%	100,0	100,0	100,0
Energimærke A	%	44,9	46,8	44,9
Energimærke B	%	0,0	0,0	0,0
Energimærke C	%	48,8	46,9	55,1
Energimærke D	%	6,3	6,3	0,0

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

Aktuelt har 6% af ejendomsmassen et energimærke, som er D eller lavere.

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

Ledelsesberetning

tidsberammet. Dermed vil selskabets målsætning om nedlægning af olie- og gasbaseret opvarmning blive opnået.

	Enhed	2023	2022	Mål
Opvarmningsform*				
Fjernvarme	%	91,0	90,9	100,0
Olie og Gasfyr	%	9,0	9,1	0,0

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

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

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

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

(II) Sociale forhold (S)

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

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

	Enhed	2023	2022	Mål
Sociale data				
Lejeromsætning årligt	%	20,2	19,8	<15

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

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

(III) God ledelse (G - governance)

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

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

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

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

Ledelsesberetning

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. Målet blev nået, idet der er nyvalgt et medlem af det underrepræsenterede køn til bestyrelsen i 2023.

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.

	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)	
Samlede antale medlemmer	4
Underrepræsenterede køn	25%
Måltal	25%
Årstal for opfyldelse	2026
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*	
Samlede antale medlemmer	2
Underrepræsenterede køn	0%

**Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal, da såvel selskabet og dets forvalter i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.*

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

	Enhed	2023	2022	Mål
Ledelsesdata i øvrigt				
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	96	100	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	

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

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

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		180.564	177.757	0	0
Driftsomkostninger		-57.429	-53.340	0	0
Bruttofortjeneste		123.135	124.417	0	0
Administrationsomkostninger	1,2	-16.983	-18.432	-16.612	-18.048
Resultat af ordinær primær drift		106.152	105.985	-16.612	-18.048
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-34.428	-143.339	0	0
Andre driftsindtægter		0	13	0	0
Resultat før finansielle poster		71.724	-37.341	-16.612	-18.048
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	14.971	-74.650
Finansielle indtægter	5	290	482	32.976	27.356
Finansielle omkostninger	6	-48.577	-30.434	-3.741	-1.872
Resultat før skat		23.437	-67.293	27.594	-67.214
Skat af årets resultat	7	4.157	79	0	0
Årets resultat	8	27.594	-67.214	27.594	-67.214

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		3.797.100	3.828.200	0	0
Materielle anlægsaktiver	9	3.797.100	3.828.200	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	1.460.295	1.475.323
Andre tilgodehavender	11	2.052	2.186	0	0
Finansielle anlægsaktiver		2.052	2.186	1.460.295	1.475.323
Anlægsaktiver		3.799.152	3.830.386	1.460.295	1.475.323
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		743	476	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	232.925	266.887
Andre tilgodehavender	12	2.953	5.408	0	0
Periodeafgrænsningsposter	13	256	599	0	0
Tilgodehavender		3.952	6.483	232.925	266.887
Likvide beholdninger		763	9.614	0	0
Omsætningsaktiver		4.715	16.097	232.925	266.887
Aktiver		3.803.867	3.846.483	1.693.220	1.742.210

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	664.184	649.213
Overført resultat		1.062.689	1.095.095	398.505	445.882
Foreslået udbytte for regnskabsåret		60.000	80.000	60.000	80.000
Egenkapital		1.622.689	1.675.095	1.622.689	1.675.095
Hensættelse til udskudt skat	14	10.915	15.075	0	0
Hensatte forpligtelser		10.915	15.075	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		2.057.941	2.063.729	0	0
Deposita		64.590	64.480	0	0
Anden gæld		5.204	7.678	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	2.127.835	2.135.987	100	100
Gæld til realkreditinstitutter	15	3.694	4.064	0	0
Kreditinstitutter		18.669	2.294	13.132	794
Modtagne forudbetalinger fra kunder		989	930	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.422	3.502	320	324
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	50.225	65.737
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.754	160	6.754	160
Selskabsskat		3	0	0	0
Anden gæld	15	9.897	9.376	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		42.428	20.326	70.431	67.015
Gældsforpligtelser		2.170.263	2.156.313	70.531	67.115
Passiver		3.803.867	3.846.483	1.693.220	1.742.210

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Nærtstående parter	19				
Begivenheder efter balancedagen	20				
Anvendt regnskabspraksis	21				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.095.095	80.000	1.675.095
Betalt ordinært udbytte	0	0	-80.000	-80.000
Årets resultat	0	-32.406	60.000	27.594
Egenkapital 31. december	500.000	1.062.689	60.000	1.622.689

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500.000	649.213	445.882	80.000	1.675.095
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-80.000	-80.000
Årets resultat	0	14.971	-47.377	60.000	27.594
Egenkapital 31. december	500.000	664.184	398.505	60.000	1.622.689

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		27.594	-67.214
Regulering	16	78.558	173.212
Ændring i driftskapital	17	2.031	-27.800
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		108.183	78.198
Renteindbetalinger og lignende		290	482
Renteudbetalinger og lignende		-47.896	-30.434
Pengestrømme fra ordinær drift		60.577	48.246
Betalt selskabsskat		0	10
Pengestrømme fra driftsaktivitet		60.577	48.256
Køb af materielle anlægsaktiver		-8.391	-6.035
Salg af materielle anlægsaktiver		5.063	33.920
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-3.328	27.885
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-6.839	-44.383
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		16.375	-87.591
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		110	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	131.397
Betalt udbytte		-80.000	-100.000
Andre reguleringer		4.254	3.817
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-66.100	-96.760
Ændring i likvider		-8.851	-20.619
Likvider 1. januar		9.614	30.233
Likvider 31. december		763	9.614
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		763	9.614
Likvider 31. december		763	9.614

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Særlige poster				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	15.304	16.094	15.304	16.094
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management P/S	141	823	141	823
	15.445	16.917	15.445	16.917

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Medarbejderforhold				
Lønninger	384	369	384	369
	384	369	384	369
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	384	369	384	369
	384	369	384	369
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-35.913	-151.602	0	0
Tilbageført værdiregulering i forbindelse med salg	-1.174	-6.631	0	0
Gevinst ved salg af ejendomme	2.659	14.894	0	0
	-34.428	-143.339	0	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
4. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud	14.971	0
Andel af underskud	0	-74.650
	14.971	-74.650

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	32.891	27.356
Andre finansielle indtægter	290	482	85	0
	290	482	32.976	27.356

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	2.984	1.635
Andre finansielle omkostninger	48.577	30.434	757	237
	48.577	30.434	3.741	1.872

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
7. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3	0	0	0
Årets udskudte skat	-4.160	-79	0	0
	-4.157	-79	0	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
8. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	60.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.971	-131.650
Overført resultat	-47.377	-15.564
	27.594	-67.214

9. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	3.300.529
Tilgang i årets løb	8.391
Afgang i årets løb	-2.404
Kostpris 31. december	<u>3.306.516</u>
Værdireguleringer 1. januar	527.671
Årets værdireguleringer	-35.913
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.174
Værdireguleringer 31. december	<u>490.584</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.797.100</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.

Noter til årsregnskabet

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	
	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.797.100	3.828.200
Værdiregulering, resultatopgørelse	-35.913	-151.602
Budgetperiode	15 år	15 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,04%	3,74%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,04%	5,74%
Højere inflation og diskonteringsrente år 1	-1,50%	2,00%
Højere inflation og diskonteringsrente år 2	0,00%	1,00%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 2,57% - 5,00%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,04%.

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,54	4,04	4,54
Dagsværdi	4.333.414	3.797.100	3.378.917
Ændring i dagsværdi	536.314	0	-418.183

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
10. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	826.111	826.110
Kostpris 31. december	826.111	826.110
Værdireguleringer 1. januar	649.213	780.863
Årets resultat	14.971	-74.650
Modtagne udbytter	-30.000	-57.000
Værdireguleringer 31. december	634.184	649.213
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.460.295	1.475.323

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme	København	TDKK 500	100%
COBO VIII Holding ApS	København	TDKK 100	100%

11. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre tilgode- havender
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.186
Afgang i årets løb	-134
Kostpris 31. december	2.052
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.052

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12. Andre tilgodehavender				
Andre tilgodehavender	2.953	5.408	0	0
	2.953	5.408	0	0

Af andre tilgodehavender består TDKK 2.692 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.

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene samt forudbetalte låneomkostninger.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	15.075	15.154	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-4.160	-79	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	10.915	15.075	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

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:

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	1.990.928	2.030.299	0	0
Mellem 1 og 5 år	67.013	33.430	0	0
Langfristet del	2.057.941	2.063.729	0	0
Inden for 1 år	3.694	4.064	0	0
	2.061.635	2.067.793	0	0

Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	64.590	64.480	0	0
Langfristet del	64.590	64.480	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	64.590	64.480	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
15. Langfristede gældsforpligtelser				
Anden gæld				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.204	7.678	0	0
Langfristet del	5.204	7.678	0	0
Øvrig kortfristet gæld	9.897	9.376	0	0
	15.101	17.054	0	0

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
16. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-290	-482
Finansielle omkostninger	48.577	30.434
Værdireguleringer af investeringsaktiver	34.428	143.339
Skat af årets resultat	-4.157	-79
	78.558	173.212

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
17. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	2.531	331
Ændring i leverandører mv.	-500	-28.131
	2.031	-27.800

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

18. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på

3.797.100	3.828.200	0	0
-----------	-----------	---	---

Andre eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for COBO VIII Ejendomme P/S, COBO VIII Åbyen K/S og Gudrunsvej III ApS og Læhegnet ApS' gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2023 udgør i alt DKK 2.062 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.

19. Nærtstående parter

Transaktioner

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

20. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

21. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for 2023 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 2023 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 tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Noter til årsregnskabet

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 omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet.

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 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 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 2023 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 terminalværdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

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

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

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".

Noter til årsregnskabet

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Forrentning af egenkapital	Ordinært resultat efter skat X 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Belåningsgrad ejendomme	Rentebærende gæld / Dagsværdi af investeringsejendomme
Bruttoresultat/Investeringsejendomme	Bruttoresultat før værdireguleringer / Dagsværdi af investeringsejendomme
Gennemsnitlig finansieringsrente	Finansielle omkostninger / Gennemsnitlig rentebærende gæld