
Core Bolig VIII ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 37 92 17 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /4 2022

Peder 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 2021 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021 17

Noter til årsregnskabet 18

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2022

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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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 udar-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bejde 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 kan dog med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, 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 10. marts 2022

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				
	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	143.097	110.767	98.384	90.172	39.813
Resultat af ordinær primær drift	372.595	248.996	119.608	159.127	79.786
Resultat af finansielle poster	-22.997	-19.139	-14.734	-17.586	-7.373
Årets resultat	345.448	228.209	107.460	141.893	72.413
Balance					
Balancesum	4.042.851	3.621.365	2.963.363	2.552.666	2.163.650
Egenkapital	1.842.309	1.531.861	1.312.652	1.213.192	1.075.299
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	6.751	46.843	44.205	34.259	11.401
- investeringsaktivitet	-118.145	-437.500	-455.267	-325.870	-1.785.459
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-176.258	-424.353	-413.780	-318.115	-1.648.665
- finansieringsaktivitet	121.707	368.910	344.445	157.383	2.016.570
Årets forskydning i likvider	10.313	-21.747	-66.617	-134.228	242.512
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	45,6%	42,3%	44,3%	47,5%	49,7%
Forrentning af egenkapital	20,5%	16,0%	8,5%	12,4%	13,5%
Belåningsgrad ejendomme	51,6%	53,3%	52,7%	48,4%	54,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	92.115	76.575	65.633	60.660	53.765
Bruttoresultat/Investeringsvejendomme	2,0%	1,9%	2,4%	2,4%	0,0%
Net Asset Value pr. aktie i DKK	85.996	69.642	60.154	58.450	52.248
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,3%	1,3%	1,4%	1,8%	1,6%

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 143,1 mio., hvilket er DKK 5,3 mio. højere end budgetteret.

I løbet af 2021 blev de sidste 3 byggeprojekter som forventet færdiggjorte. Førstegangsudlejningen er gået bedre end forventet.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 81,2 mio., hvilket DKK 2,5 højere end budgetteret. Der har som forventet ikke været en nævneværdig effekt af COVID-19.

Der er en positiv værdiregulering på 7,5% af koncernens ejendomme i 2021, svarende til i alt DKK 280,4 mio. (2020: DKK 188,0 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 3.999 mio. pr. 31. december 2021. Værdireguleringen af ovenstående byggeprojekter som færdige investeringsejendomme har bidraget betydeligt hertil.

Der er i årets løb frasolgt 17 lejligheder som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 24,5 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 13,5 mio.

Årets resultat blev på DKK 345,4 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 20,5%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver en fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer, hvilket understøtter både leje- og ejendomspriserne.

Ejendomspriserne på udlejningsejendomme nyder fortsat godt af relativt lave renter, et stort opsparingsoverskud og høj interesse for investeringsalternativer til aktier og obligationer blandt professionelle investorer.

Ejendomme har indbygget en vis inflationshedge, idet lejen i nyere ejendomme kan reguleres med inflationen.

Danske ejendomme er fortsat relativt lavt prissat i forhold til ejendomme i udlandet, og der er derfor stor udenlandsk interesse for at købe danske udlejningsejendomme.

Ledelsesberetning

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2021 brutto på TDKK 1004. Der er hensat TDKK 672 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavenderne, ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 332.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommene Bavnehøj Park, Stadionvej, Colbjørnsensgade, 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.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 46,0 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 7,1 mio.

Tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne DKK 0,6 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 14,6 mio., hvoraf DKK 13,3 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. Desuden er der betalt performance fee til Core Property Management P/S på DKK 1,3 mio. vedrørende salget af ejerlejligheder i ejendommene Vejlesøparken, Elmely og Byporten.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 358.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 77,8% af lånene har fast rente indtil 2024-2028. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 3,6 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 23,0 mio. i 2021.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,2% på realkreditlåne.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 6,7 mio. mod DKK 46,8 mio. i 2020.

Ledelsesberetning

De likvide beholdninger pr. 31. december 2021 andrager DKK 30,2 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.

Regeringen har i oktober 2020 indgået aftale om at lagerbeskatte værdistigninger på ejendomme med 22% med virkning fra 1. januar 2023. Hidtil har denne skat først skulle betales ved salg af en given ejendom, men fremover skal ejendomme værdiansættes hvert år og skatten betales løbende. Lovforslaget er endnu ikke fremsat, hvorfor de nærmere regler endnu ikke kendes.

Ejendomsselskabet gennemfører allerede denne værdiansættelse hvert år, så loven vil ikke få en direkte resultatmæssig påvirkning. Omvendt vil loven få en likviditetsmæssig påvirkning, da koncernen i modsætning til nu, hvor der hensættes til udskudt skat, vil skulle betale skatten løbende. I hvilket omfang lagerbeskatningen vil påvirke efterspørgslen efter investeringsejendomme og dermed værdierne, er fortsat lidt usikkert.

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

Arbejdet med den fremtidige ESG-rapportering

Ejendomsselskabets forvalter, Core Property Management P/S, arbejder med ESG-rapportering i en iterativ proces, hvor der aktuelt tilvejebringes miljø- og klimadata for bygninger og projekter.

ESG-rapporteringen integreres med den finansielle rapportering, og principper for datafangst og behandling er de samme som for finansielle data (datakvalitet/validitet, konsistens, transaktionsspor).

Ejendomsselskabets forvalter følger udviklingen af taksonomiforordningen samt øvrige rammeværktøjer, og forventer at følge taksonomiforordningens rapporteringsramme, når denne foreligger/offentliggøres.

Bæredygtighedsrisici indgår i Ejendomsselskabets risikostyringsaktiviteter på lige fod med øvrige (økonomiske) risici.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

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 kønssammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer udelukkende mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til 2020, hvor måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn blev fastsat, da bestyrelsen i 2021 blev genvalgt på generalforsamlingen. Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede

Ledelsesberetning

kandidater fra det underrepræsenteret køn til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at nå målet.

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:

	2021	2021	2020	2020
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	DKK 1.000	DKK	DKK 1.000	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.842.310	92.116	1.531.861	76.593
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-88.798	-4.400	-117.507	-5.875
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-33.591	-1.680	-20.950	-1.048
Net Asset Value pr. 31. december	<u>1.754.921</u>	<u>85.996</u>	<u>1.393.404</u>	<u>69.670</u>

Som konsekvens af den stigende rente og den kortere løbetid til næste rentetilpasning, er den negative kursværdien på prioritetsgælden reduceret med DKK 28,7 mio. til DKK 88,8 mio. Den negative kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 26,2% i 2021 (2020: 16,5%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 100,0 mio., svarende til DKK 5.000 pr. aktie.

Forventninger til 2022

Fokus i 2022 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

I 2022 er der ikke planlagt større moderniserings- eller vedligeholdelsesprojekter ud over den normale

Ledelsesberetning

drift. Der forventes foretaget en ny økonomisk vurdering af det tidligere taglejlighedsprojektet på Baunehøj Park, med et nyt redesignet layout, som giver større lejligheder med 3 værelser. Kan projektet opnå den ønskede rentabilitet, vil det blive indstillet til bestyrelsen til godkendelse.

Ejendomsselskabet forventer at frasælge ejerlejligheder i ejendommene Vejlesøparken, Byporten, Elmely og Sankt Gertruds Torv i takt med de bliver ledige. Frasalget forventes at ske til salgspriser over valuarvurderingen, idet valuarvurderingen har vurderet ejendommene som udlejningsejendomme.

Ledelsen ser positivt på 2022, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 90,0 mio., svarende til 4,9% af egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Nettoomsætning		143.097	110.767	0	0
Driftsomkostninger		-45.965	-42.036	0	0
Administrationsomkostninger		-15.884	-12.172	-15.608	-11.870
Bruttoresultat før værdireguleringer		81.248	56.559	-15.608	-11.870
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	291.347	192.437	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		372.595	248.996	-15.608	-11.870
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	339.753	207.923
Finansielle indtægter	5	3.048	3.031	23.036	33.325
Finansielle omkostninger	6	-26.045	-22.170	-1.733	-1.169
Resultat før skat		349.598	229.857	345.448	228.209
Skat af årets resultat	7	-4.150	-1.648	0	0
Årets resultat		345.448	228.209	345.448	228.209
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	35.000	100.000	35.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	339.752	207.924
Overført resultat		245.448	193.209	-94.304	-14.715
		345.448	228.209	345.448	228.209

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Investeringsejendomme	8	3.998.600	2.947.000	0	0
Investeringsejendomme under ud- førelse	9	0	642.108	0	0
Materielle anlægsaktiver		3.998.600	3.589.108	0	0
Kapitalandele i dattervirksomhe- der	10	0	0	1.606.973	1.276.587
Andre tilgodehavender	11	2.464	2.708	0	0
Finansielle anlægsaktiver		2.464	2.708	1.606.973	1.276.587
Anlægsaktiver		4.001.064	3.591.816	1.606.973	1.276.587
Tilgodehavender fra salg af varer og tjeneste ydelser		332	344	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	304.142	336.463
Andre tilgodehavender	12	5.115	6.581	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere	13	5.009	2.222	5.009	2.222
Selskabsskat		9	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	14	1.089	482	0	0
Tilgodehavender		11.554	9.629	309.151	338.685
Likvide beholdninger		30.233	19.920	0	0
Omsætningsaktiver		41.787	29.549	309.151	338.685
Aktiver		4.042.851	3.621.365	1.916.124	1.615.272

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Kommanditaktiekapital	15	500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	780.863	441.111
Reserve for udlån og sikkerhedsstilling		5.009	2.222	5.009	2.222
Overført resultat		1.237.300	994.639	456.437	553.528
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	35.000	100.000	35.000
Egenkapital		1.842.309	1.531.861	1.842.309	1.531.861
Hensættelse til udskudt skat	17	15.154	11.004	0	0
Hensatte forpligtelser		15.154	11.004	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.974.153	1.358.474	0	0
Deposita og forudbetalt leje		62.745	46.029	0	0
Anden gæld		10.247	12.861	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	2.047.245	1.417.464	100	100

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	18	5.929	3.812	0	0
Kreditinstitutter		89.885	550.974	7.075	19.427
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.347	836	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.998	80.663	278	247
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	64.916	63.543
Gæld til selskabsdeltagere (Investorselskaber)		1.352	0	1.352	0
Anden gæld	18	11.632	24.751	94	94
Kortfristede gældsforpligtelser		138.143	661.036	73.715	83.311
Gældsforpligtelser		2.185.388	2.078.500	73.815	83.411
Passiver		4.042.851	3.621.365	1.916.124	1.615.272
Medarbejderforhold	1				
Administrationshonorar til forvalter	2				
Resultatdisponering	16				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19				
Anvendt regnskabspraksis	22				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	0	2.222	994.639	35.000	1.531.861
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-35.000	-35.000
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	2.787	-2.787	0	0
Årets resultat	0	0	0	245.448	100.000	345.448
Egenkapital 31. december 2021	500.000	0	5.009	1.237.300	100.000	1.842.309

Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2021	500.000	441.111	2.222	553.528	35.000	1.531.861
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-35.000	-35.000
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	2.787	-2.787	0	0
Årets resultat	0	339.752	0	-94.304	100.000	345.448
Egenkapital 31. december 2021	500.000	780.863	5.009	456.437	100.000	1.842.309

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	Koncern	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat		345.448	228.209
Reguleringer	20	-264.200	-164.201
Ændring i driftskapital	21	-51.491	1.977
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		29.757	65.985
Renteindbetalinger og lignende		3.048	3.031
Renteudbetalinger og lignende		-26.045	-22.174
Pengestrømme fra ordinær drift		6.760	46.842
Betalt selskabsskat		-9	1
Pengestrømme fra driftsaktivitet		6.751	46.843
Køb af materielle anlægsaktiver		-176.258	-424.353
Salg af materielle anlægsaktiver		58.113	18.770
Køb af virksomhed		0	-31.917
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-118.145	-437.500
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-18.993	-3.119
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-470.063	-141.964
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-1.189
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		645.763	129.747
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	389.737
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	4.698
Betalt udbytte		-35.000	-9.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		121.707	368.910
Ændring i likvider		10.313	-21.747
Likvider 1. januar 2021		19.920	41.667
Likvider 31. december 2021		30.233	19.920
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		30.233	19.920
Likvider 31. december 2021		30.233	19.920

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
1 Medarbejderforhold				
Bestyrelshonorar	358	358	358	358
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	358	358	358	358
2 Administrationsvederlag til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management	13.283	10.504	13.283	10.504
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management	1.281	400	1.281	400
	14.564	10.904	14.564	10.904
3 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings-ejendomme	280.371	188.033	0	0
Tilbageført værdiregulering i forbindelse med salg	-13.477	-3.176	0	0
Gevinst ved salg af ejendomme	24.453	7.580	0	0
	291.347	192.437	0	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab			
	2021		2020	
	TDKK		TDKK	
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af overskud i dattervirksomhed	339.753		207.923	
	339.753		207.923	
	Koncern		Moderselskab	
	2021		2020	
	TDKK		TDKK	
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	20.161	30.455
Andre finansielle indtægter	3.048	3.031	2.875	2.870
	3.048	3.031	23.036	33.325
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.520	1.075
Andre finansielle omkostninger	25.762	22.170	213	94
Kursreguleringer omkostninger	283	0	0	0
	26.045	22.170	1.733	1.169
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	4.150	1.648	0	0
	4.150	1.648	0	0

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar 2021	2.528.000
Tilgang i årets løb	32.487
Afgang i årets løb	-33.614
Overførsler i årets løb	785.833
Kostpris 31. december 2021	<u>3.312.706</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	419.000
Årets værdiregulering	280.371
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-13.477
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>685.894</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>3.998.600</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model (2020: Afkastmodel) 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	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	15 år	-
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	3,53%	-
Inflation	2,00%	-
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,53%	-
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	-	3,14%

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 2,25% - 4,25%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,53%.

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	3,03	3,53	4,03
Dagsværdi	4.659.266	3.998.600	3.502.026
Ændring i dagsværdi	660.666	0	-496.574

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar 2021	642.108
Tilgang i årets løb	143.725
Overførsler i årets løb	-785.833
Kostpris 31. december 2021	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	826.110	1.110
Tilgang i årets løb	0	825.000
Kostpris 31. december 2021	<u>826.110</u>	<u>826.110</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	441.111	233.187
Årets resultat	339.752	207.924
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>780.863</u>	<u>441.111</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>9.366</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.606.973</u>	<u>1.276.587</u>

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%

11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre tilgodeha- vender TDKK
Kostpris 1. januar 2021	2.708
Afgang i årets løb	<u>-244</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.464</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>2.464</u>

Noter til årsregnskabet

12 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 4.289 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. § 18 B.

Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til BRL § 18 B berettiger til frigivelse.

13 Tilgodehavender hos kapitalejere

Udlån til kapitalejere (Investorselskaber) er sket i henhold til generalforsamlingsbemyndigelse. Udlånene er givet på markedsvilkår og forrentes med en markedsrente.

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene samt forudbetalte låneomkostninger.

15 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 20.000 aktier à nominelt TDKK 25. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital 1. januar 2021	500.000	500.000	500.000	500.000	500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	499.500
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Kommanditaktiekapital					
31. december 2021	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
16 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	35.000	100.000	35.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	339.752	207.924
Overført resultat	245.448	193.209	-94.304	-14.715
	345.448	228.209	345.448	228.209

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
17 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	11.004	9.356	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	4.150	1.648	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	15.154	11.004	0	0
Materielle anlægsaktiver	20.575	15.054	0	0
Øvrige reguleringer	-5.421	-4.050	0	0
	15.154	11.004	0	0

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

Noter til årsregnskabet

18 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	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 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	1.950.052	1.340.067	0	0
Mellem 1 og 5 år	24.101	18.407	0	0
Langfristet del	1.974.153	1.358.474	0	0
Inden for 1 år	5.929	3.812	0	0
	1.980.082	1.362.286	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	62.745	46.029	0	0
Langfristet del	62.745	46.029	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	62.745	46.029	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	0	10.247	0	0
Mellem 1 og 5 år	10.247	2.614	0	0
Langfristet del	10.247	12.861	0	0
Øvrig kortfristet gæld	11.632	24.751	94	94
	21.879	37.612	94	94

Noter til årsregnskabet

19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	3.998.600	2.947.000	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt 170.280 TDKK , der giver pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	314.000	641.873	0	0
Kontraktlige forpligtelser				
Der er indgået totalentreprisekontrakter, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	0	139.498	0	0
Andre eventualforpligtelser				

Morderselskabet har kautioneret for COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme, COBO VIII Åbyen K/S og Gudrunsvej III ApS, Musicon matrikel 5A P/S, Læhegnet ApS og Trylleskoven Ø7 P/S' gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2021 udgør i alt DKK 2.009 mio.

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

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

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.048	-3.031
Finansielle omkostninger	26.045	22.170
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-304.824	-188.164
Tilbageført værdiregulering i forbindelse med salg	13.477	3.176
Skat af årets resultat	4.150	1.648
	-264.200	-164.201
21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.672	294
Ændring i leverandører m.v.	-49.819	1.683
	-51.491	1.977

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2021 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 omkostnin-

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger, 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen.

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".

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 2021 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.

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. 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 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver 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

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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

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

22 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	$\frac{\text{Rentebærende gæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$