

---

# *COBO VIII Ejendomme P/S*

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

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 38 35 53 17

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på  
kommanditselskabets  
ordinære  
generalforsamling  
den 5/3 2024

Peder Sehested Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for COBO VIII Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter 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

Niels Lorentz Nielsen  
direktør

John Bødker  
direktør

## Bestyrelse

Niels Lorentz Nielsen

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i COBO VIII Ejendomme P/S

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for COBO VIII Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 kommanditselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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, 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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.

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

<b>Kommanditselskabet</b>	COBO VIII Ejendomme P/S c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr: 38 35 53 17 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Niels Lorentz Nielsen Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
<b>Direktion</b>	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## Hoved- og nøgletal

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

	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	142.044	109.450	106.291	93.960	88.133
Resultat af primær drift	79.585	-34.224	199.830	229.177	131.474
Resultat af finansielle poster	-47.236	-39.563	124.622	-25.319	-35.557
Årets resultat	32.349	-73.787	324.452	203.858	95.917
<b>Balance</b>					
Balancesum	3.192.336	2.827.202	2.981.970	2.707.984	2.437.199
Egenkapital	1.472.237	1.469.888	1.600.675	1.276.223	247.365
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	46,1%	52,0%	53,7%	47,1%	10,1%
Egenkapitalforrentning	2,2%	-4,8%	22,6%	26,8%	77,6%
Belåningsgrad af ejendomme	53,0%	51,4%	50,5%	57,1%	54,6%
Bruttoresultat/ Investerings ejendomme	3,0%	2,8%	2,6%	2,4%	2,6%
Gennemsnitlig finansieringsrente	3,6%	2,8%	2,6%	3,5%	3,7%



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 32.349, og balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.472.237.

### Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 142,0 mio.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 92,5 mio.

Der er en negativ værdiregulering på 0,5% af selskabets ejendomme i 2023, svarende til DKK -14,4 mio. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 3.056,8 mio. pr. 31. december 2023.

Der er i årets løb frasolgt 2 ejerlejligheder. Dette har givet en nettoavance på DKK 1,5 mio.

Som følge af den negative dagsværdiregulering er årets resultat DKK 32,3 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 2,2%. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende, men under hensyntagen til førnævnte negative dagsværdireguleringer på ejendomsporteføljen er resultatet forventeligt.

### Fusion med datterselskaber

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2023 fusioneret med datterselskaberne Musicon, matrikel 5a P/S og Trylleskoven Ø7 P/S med selskabet som det fortsættende selskab. Sammenligningstal er ikke korrigeret.

### 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 markedspriseniveauer.

### 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 6.

# Ledelsesberetning

## Eksternt Miljø

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.

## 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 52,5 mio. til DKK 57,0 mio. som følge af de generelle rentestigninger.

Ledelsen forventer, at resultatet før dagsværdireguleringer på ca. DKK 43 mio., svarende til 2,9% af egenkapitalen.

Faldet i inflationen har resulteret i faldende renter, idet de finansielle markeder forventer, at ECB påbegynder en sænkning af styrerenterne 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 i 2024.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		142.044	109.450
Produktionsomkostninger		-49.275	-41.145
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>92.769</b>	<b>68.305</b>
Administrationsomkostninger		-282	-270
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>92.487</b>	<b>68.035</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-12.902	-102.259
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>79.585</b>	<b>-34.224</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	4.863	-4.940
Finansielle indtægter	3	392	459
Finansielle omkostninger	4	-52.491	-35.082
<b>Årets resultat</b>	5	<b>32.349</b>	<b>-73.787</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme		3.056.800	2.446.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>3.056.800</b>	<b>2.446.100</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	129.330	364.945
Andre tilgodehavender		2.052	2.186
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>131.382</b>	<b>367.131</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.188.182</b>	<b>2.813.231</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		545	211
Andre tilgodehavender	8	2.809	4.555
Periodeafgrænsningsposter	9	78	347
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.432</b>	<b>5.113</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>722</b>	<b>8.858</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.154</b>	<b>13.971</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.192.336</b>	<b>2.827.202</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		62.148	232.753
Overført resultat		1.369.589	1.206.635
Foreslået udbytte for regnskabsåret		40.000	30.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.472.237</b>	<b>1.469.888</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.613.855	1.255.974
Deposita		52.412	41.204
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>1.666.267</b>	<b>1.297.178</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	2.787	2.289
Kreditinstitutter		4.179	1.311
Modtagne forudbetalinger fra kunder		759	744
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.250	2.369
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.133	48.517
Anden gæld		6.724	4.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>53.832</b>	<b>60.136</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.720.099</b>	<b>1.357.314</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.192.336</b>	<b>2.827.202</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500	232.753	1.206.635	30.000	1.469.888
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-30.000	-30.000
Overførsler, reserver	0	-175.468	175.468	0	0
Årets resultat	0	4.863	-12.514	40.000	32.349
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500</b>	<b>62.148</b>	<b>1.369.589</b>	<b>40.000</b>	<b>1.472.237</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>1. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-14.387	-110.522
Gevinst ved salg af ejendomme	1.485	8.263
	<u>-12.902</u>	<u>-102.259</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomhed	4.863	-34
Andel af underskud i dattervirksomheder	0	-4.906
	<u>4.863</u>	<u>-4.940</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	259	0
Andre finansielle indtægter	133	459
	<u>392</u>	<u>459</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	18.501	13.538
Andre finansielle omkostninger	33.990	21.544
	<u>52.491</u>	<u>35.082</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>5. Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	40.000	30.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.863	-4.906
Overført resultat	-12.514	-98.881
	<b>32.349</b>	<b>-73.787</b>

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.053.663
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	426.059
Tilgang i årets løb	8.365
Afgang i årets løb	-2.404
Kostpris 31. december	<b>2.485.683</b>
Værdireguleringer 1. januar	392.437
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	194.241
Årets værdireguleringer	-14.387
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.174
Værdireguleringer 31. december	<b>571.117</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.056.800</b>

### 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:

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.056.800	2.446.100
Værdiregulering, resultatopgørelse	-14.387	-110.522
Budgetperiode	15 år	15 år
Forrentningskrav (Vægtet gennemsnit)	3,87%	3,38%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,87%	5,38%
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 markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 2,57% - 5,00%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,87%.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,37	3,87	4,37
Dagsværdi	3.510.331	3.056.800	2.707.052
Ændring i dagsværdi	453.531	0	-349.748

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>7. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	132.192	132.192
Tilgang fusion og køb af virksomhed	-45.010	0
Kostpris 31. december	<u>87.182</u>	<u>132.192</u>
Værdireguleringer 1. januar	232.753	237.659
Tilgang fusion og køb af virksomhed	-175.468	0
Årets resultat	4.863	-4.906
Modtagne udbytter	-20.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>42.148</u>	<u>232.753</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>129.330</u></b>	<b><u>364.945</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
COBO VIII Åbyen K/S	København	TDKK 43.321	100%
COBO VIII Åbyen Komplementar ApS	København	TDKK 50	100%
Komplementarselskabet Musicon ApS	København	TDKK 50	100%
Trylleskoven Komplementaranpartsselskab	København	TDKK 40	100%

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>8. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	2.809	4.555
	<b><u>2.809</u></b>	<b><u>4.555</u></b>

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.

## 9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomme, husleje forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Noter til årsregnskabet

2023	2022
TDKK	TDKK

### 10. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.556.185	1.232.140
Mellem 1 og 5 år	57.670	23.834
Langfristet del	1.613.855	1.255.974
Inden for 1 år	2.787	2.289
	<u>1.616.642</u>	<u>1.258.263</u>

#### Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	52.412	41.204
Langfristet del	52.412	41.204
Inden for 1 år	0	0
	<u>52.412</u>	<u>41.204</u>

2023	2022
TDKK	TDKK

### 11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	3.056.800	2.446.100
--	-----------	-----------

#### Andre eventualforpligtelser

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

Selskabet indgår i koncernens fællesregistrering for moms, hvormed der følger en solidarisk hæftelse.

# Noter til årsregnskabet

## 12. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Moderselskab

#### Transaktioner

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

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

#### Navn

---

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

#### Hjemsted

---

København

# Noter til årsregnskabet

## 13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO VIII Ejendomme P/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2023 for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

### 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Virksomhedssammenlægninger*

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

## 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.

## Produktionsomkostninger

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

## Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

## Finansielle poster

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

## 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.

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

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

# Noter til årsregnskabet

## *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 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 diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## **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.

## **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender fra udlån.

## **Tilgodehavender**

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

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende 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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

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