
COBO VIII ***Kommanditaktieselskab*** ***Ejendomme***

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 38 35 53 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /3 2023

Peder Sehested Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

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 2022 for COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2023

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Niels Lorentz Nielsen

Per Hornsdrup Yderholm

Morten Munkager Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 7. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet	COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 38 35 53 17 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Komplementar	Core Bolig VIII Komplementarselskab ApS
Bestyrelse	Niels Lorentz Nielsen Per Hornsdrup Yderholm Morten Munkager Knudsen
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revision	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:

	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	109.450	106.291	93.960	88.133	80.265
Resultat af ordinær primær drift	-34.210	199.846	229.177	131.474	154.327
Resultat før finansielle poster	-34.210	199.846	229.177	131.474	154.327
Resultat af finansielle poster	-39.577	124.606	-25.319	-35.557	-52.293
Årets resultat	-73.787	324.452	203.858	95.917	102.034
Balance					
Balancesum	2.827.202	2.981.970	2.707.984	2.437.199	2.266.712
Egenkapital	1.469.888	1.600.675	1.276.223	247.365	151.448
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	52,0%	53,7%	47,1%	10,1%	6,7%
Forrentning af egenkapital	-4,8%	22,6%	26,8%	48,1%	101,6%
Belåningsgrad af ejendomme	51,4%	50,5%	57,1%	54,6%	52,2%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,8%	2,6%	2,4%	2,6%	2,8%
Gennemsnitlig finansieringsrente	2,8%	2,6%	3,5%	3,7%	6,9%

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 109,5 mio. og bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 68,0 mio.,

Der er i årets løb frasolgt 11 lejligheder som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 14,9 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 6,6 mio.

Der er en negativ værdiregulering på DKK 110,5 mio. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 3.280,4 mio. pr. 31. december 2022, hvoraf 834,3 mio. er ejet i særskilte selskaber.

Årets resultat blev på DKK ÷73,8 mio. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende.

Udviklingen i det danske ejendomsmarked

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

Rentestigningen og den generelle økonomiske usikkerhed har haft en afsmittende virkning på ejendomsmarkedet med en reprisering af investeringsejendomme til de højere lånerenter og det højere alternativ afkast på rentefordringer. Dette har i 2. halvår af 2022 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå markant højere startafkast. Afkastkravene i flere ejendomssegmenter skønnes at være vokset med 0,25-0,75 procentpoint. Omsætningen har været meget lav i 2. halvår, og det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed at skønne de nye markedsprisniveauer.

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

Ledelsesberetning

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 4.

Forventninger til 2023

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

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 ejendommen som udlejningsejendom.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Nettoomsætning		109.450	106.291
Driftsomkostninger		-41.148	-40.533
Administrationsomkostninger		-253	-154
Bruttoresultat før værdireguleringer		68.049	65.604
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-102.259	134.242
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-34.210	199.846
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	-4.940	158.344
Finansielle indtægter		459	592
Finansielle omkostninger	3	-35.096	-34.330
Årets resultat		-73.787	324.452
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30.000	57.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-4.906	158.344
Overført resultat		-98.881	109.108
		-73.787	324.452

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme		2.446.100	2.576.000
Materielle anlægsaktiver	4	2.446.100	2.576.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	364.945	369.851
Andre tilgodehavender	6	2.186	2.464
Finansielle anlægsaktiver		367.131	372.315
Anlægsaktiver		2.813.231	2.948.315
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		211	192
Andre tilgodehavender	7	4.555	4.528
Selskabsskat		0	9
Periodeafgrænsningsposter	8	347	252
Tilgodehavender		5.113	4.981
Likvide beholdninger		8.858	28.674
Omsætningsaktiver		13.971	33.655
Aktiver		2.827.202	2.981.970

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Kommanditaktiekapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		232.753	237.659
Overført resultat		1.206.635	1.305.516
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30.000	57.000
Egenkapital		1.469.888	1.600.675
Gæld til realkreditinstitutter		1.255.974	1.296.349
Deposita og forudbetalt leje		41.204	40.423
Langfristede gældsforpligtelser	10	1.297.178	1.336.772
Gæld til realkreditinstitutter	10	2.289	3.375
Kreditinstitutter		1.311	7.750
Modtagne forudbetalinger fra kunder		744	750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.369	26.207
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.517	1.114
Anden gæld		4.906	5.327
Kortfristede gældsforpligtelser		60.136	44.523
Gældsforpligtelser		1.357.314	1.381.295
Passiver		2.827.202	2.981.970
Resultatdisponering	9		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Kommanditakti ekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500	237.659	1.305.516	57.000	1.600.675
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-57.000	-57.000
Årets resultat	0	-4.906	-98.881	30.000	-73.787
Egenkapital 31. december	500	232.753	1.206.635	30.000	1.469.888

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-110.522	123.266
Gevinst ved salg af ejendomme	8.263	10.976
	<u>-102.259</u>	<u>134.242</u>
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomhed	-34	158.344
Andel af underskud i dattervirksomheder	-4.906	0
	<u>-4.940</u>	<u>158.344</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.538	13.093
Andre finansielle omkostninger	21.558	20.954
Kursreguleringer omkostninger	0	283
	<u>35.096</u>	<u>34.330</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	2.066.410
Tilgang i årets løb	5.466
Afgang i årets løb	<u>-18.213</u>
Kostpris 31. december	<u>2.053.663</u>
Værdireguleringer 1. januar	509.590
Årets værdiregulering	-110.522
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>-6.631</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>392.437</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.446.100</u>

Noter til årsregnskabet

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

	2022 TDKK	2021 TDKK
Budgetperiode	15 år	15 år
Forrentningskrav (Vægtet gennemsnit)	3,38%	3,23%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,38%	5,23%
Højere inflation og diskonteringsrente år 1	2,00%	0,00%
Højere inflation og diskonteringsrente år 2	1,00%	0,00%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 2,25 % - 4,50 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,38 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	2,88	3,38	3,88
Dagsværdi	2.870.443	2.446.100	2.131.061
Ændring i dagsværdi	424.343	0	-315.039

Noter til årsregnskabet

	2022 TDKK	2021 TDKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	132.192	118.558
Tilgang i årets løb	0	13.634
Kostpris 31. december	<u>132.192</u>	<u>132.192</u>
Værdireguleringer 1. januar	237.659	79.315
Årets resultat	-4.906	158.344
Værdireguleringer 31. december	<u>232.753</u>	<u>237.659</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>364.945</u>	<u>369.851</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
COBO VIII Åbyen K/S	København	TDKK 43.321	100%
COBO VIII Åbyen Komplementar ApS	København	TDKK 50	100%
Musicon, matrikel 5a P/S	København	TDKK 500	100%
Komplementarselskabet Musicon ApS	København	TDKK 50	100%
Trylleskoven Ø7 P/S	København	TDKK 400	100%
Trylleskoven Komplementaranpartsselskab	København	TDKK 40	100%

6 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodeha- vender TDKK
Kostpris 1. januar	2.464
Afgang i årets løb	-278
Kostpris 31. december	<u>2.186</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.186</u>

Noter til årsregnskabet

7 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 2.415 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.

8 Periodeafgrænsningsposter

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

9 Resultatdisponering

	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000	57.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.906	158.344
Overført resultat	<u>-98.881</u>	<u>109.108</u>
	<u>-73.787</u>	<u>324.452</u>

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.232.140	1.282.511
Mellem 1 og 5 år	23.834	13.838
Langfristet del	<u>1.255.974</u>	<u>1.296.349</u>
Inden for 1 år	<u>2.289</u>	<u>3.375</u>
	<u>1.258.263</u>	<u>1.299.724</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	41.204	40.423
Langfristet del	<u>41.204</u>	<u>40.423</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>41.204</u>	<u>40.423</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>2.446.100</u>	<u>2.576.000</u>

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.

12 Nærtstående parter

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

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab	København

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskab for 2022 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

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

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab har selskabet 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 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 velinformede 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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i 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 diskonteringsats 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender fra udlån.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomme, forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi.

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 / Investeringsejendomme	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Finansielle omkostninger}}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad af ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$