
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 37 92 17 85

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/4 2025

Peder Sehested Lund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Hoved- og nøgletal | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 20 |
| Balance 31. december | 21 |
| Egenkapitalopgørelse | 24 |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december | 25 |
| Noter til årsregnskabet | 26 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2025

Direktion

Casper Elmelund Abild
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Per Henning Jensen
formand

Claus Bælum

Jacob Hübertz

Anne Birgitte Bojen Justesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 6. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Rasmus Søgaard Nielsen
statsautoriseret revisor
mne50610

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab C/O Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 37 92 17 85 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Per Henning Jensen, formand Claus Bælum Jacob Hübertz Anne Birgitte Bojen Justesen |
| Direktion | Casper Elmelund Abild Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Hoved- og nøgletal

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

| | Koncern | | | | |
|---|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| Nettoomsætning | 180.094 | 180.564 | 177.757 | 143.097 | 110.767 |
| Resultat af finansielle poster | -61.379 | -48.287 | -29.952 | -22.997 | -19.139 |
| Årets resultat | 168.521 | 27.594 | -67.214 | 345.448 | 228.209 |
| Balance | | | | | |
| Balancesum | 3.897.646 | 3.803.867 | 3.846.483 | 4.042.851 | 3.621.365 |
| Egenkapital | 1.734.710 | 1.622.689 | 1.675.095 | 1.842.309 | 1.531.861 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| - driftsaktivitet | 26.415 | 60.577 | 48.256 | 6.751 | 46.843 |
| - investeringsaktivitet | 77.608 | -3.328 | 27.885 | -118.145 | -437.500 |
| - finansieringsaktivitet | -77.541 | -66.100 | -96.760 | 121.707 | 368.910 |
| Årets forskydning i likvider | 26.482 | -8.851 | -20.619 | 10.313 | -21.747 |
| Nøgletal | | | | | |
| Soliditetsgrad | 44,5% | 42,7% | 43,5% | 45,6% | 42,3% |
| Forrentning af egenkapital | 10,4% | 1,7% | -3,8% | 20,5% | 16,0% |
| Belåningsgrad ejendomme | 54,0% | 54,9% | 54,0% | 51,6% | 53,3% |
| Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK | 86.736 | 79.755 | 83.756 | 92.115 | 76.575 |
| Bruttoresultat/Investering sejendomme | 2,7% | 1,5% | 2,8% | 2,0% | 1,9% |
| Net Asset Value pr. aktie i DKK | 85.054 | 81.997 | 87.903 | 85.996 | 69.642 |
| Gennemsnitlig finansieringsrente | 3,0% | 2,3% | 1,5% | 1,3% | 1,3% |

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på TDKK 168.521, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.734.710.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 180,1 mio., hvilket er DKK 1,2 mio. mindre end budgetteret. Afvigelsen skyldes hovedsageligt øget tomgang i ejendomme, hvor der sker frasalg af ejerboliger.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 99,2 mio., hvilket er 7,5% under budgettet, drevet af øgede omkostninger til især vedligeholdelse.

Der er en positiv værdiregulering på 2,9% af koncernens ejendomme i 2024, svarende til DKK 107,9 mio. (2023: DKK -35,9 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 3.830 mio. pr. 31. december 2024.

Der er i årets løb frasolgt 31 ejerlejligheder, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 43,0 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 21,8 mio. Dette giver en nettoavance på DKK 24,2 mio., hvilket er DKK 6,4 mio. mere end budgetteret.

Årets resultat er DKK 168,5 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 10,4%. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Der er igen positive dagsværdireguleringer i de danske ejendomme, som drives af uændrede afkastkrav på ejendommene og stigende lejeniveauer. De uændrede afkastkrav er en konsekvens af et klarere rentebillede, og et inflationsniveau, som de finansielle markeder vurderer, er under kontrol. De stigende lejeniveauer observeres tydeligst i hovedstadsområdet, og det er også denne region, hvor dagsværdireguleringerne er relativt størst.

I 2024 blev det nye vurderingssystem for grundskyld for fast ejendom indført. På porteføljeniveau er effekten neutral, men på ejendomsniveau kan der være store forskelle i om grundskylden skulle stige eller falde.

Befolkningstilvæksten i især Storkøbenhavn fortsætter, og selvom der har været realvækst i markedsløjen de sidste mange år, spår mange markedsaktører, at realvæksten fortsætter de næste par år. Dette er med henvisning til en ubalance mellem udbud og efterspørgsel efter boliger, og udbuddet har været sat noget tilbage de sidste par år.

Priserne på private ejerboliger fortsætter tilsvarende med at stige, og enkelte steder stiger de mere end lejeniveauerne. Her udnyttes momentum til at frasælge fraflyttede lejeboliger til private, og i 2024 skete det typisk med gevinster på 25 - 40 % ift. bogført værdi.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2024 brutto på TDKK 2.869. Der er hensat TDKK 2.111 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 758.

Ledelsesberetning

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommene Birkedommervej, Stadionvej, Vejlesøparken og Mozartsvej er der sket moderniseringer af flere lejligheder i forbindelse med fraflytninger, genudlejninger og frasalg. På Dambakken er et viceværtskontor blevet ombygget til bolig.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer og investeret i energioptimering på flere af ejendommene, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder. Der er udført planlagte vedligeholdelsesopgaver på ejendommen Vejlesøparken for 1,6 mio. DKK.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 61,7 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 12,4 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 1,5 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 19,2 mio., hvoraf DKK 15,3 mio. er løbende forvalterhonorar og DKK 2,5 mio. er performance fee til Core Property P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. Performance fee beregnes som 5% af avancen ved salg af ejendomme.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 387.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 87,1% af lånene har fast rente indtil 2025-2031. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 2,5 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 61,4 mio. i 2024.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 2,7% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 26,4 mio. (2023: DKK 60,6 mio.).

De likvide beholdninger pr. 31. december 2024 andrager DKK 27,2 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.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 9.

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.

Ledelsesberetning

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 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:

| | 2024 | 2024 | 2023 | 2023 |
|---|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| | i alt | Pr. aktie | i alt | Pr. aktie |
| | TDKK | DKK | TDKK | DKK |
| Egenkapital pr. 31. december | 1.734.711 | 86.735 | 1.622.689 | 81.134 |
| Dagsværdiregulering af prioritetsgæld | -4.644 | -232 | 41.079 | 2.054 |
| Hensættelse af performance fee af værdireguleringer | <u>-28.978</u> | <u>-1.449</u> | <u>-23.826</u> | <u>-1.191</u> |
| Net Asset Value pr. 31. december | <u>1.701.089</u> | <u>85.054</u> | <u>1.639.938</u> | <u>81.997</u> |

Faldet i renten i 2024 og lånetidsforkortelsen har reduceret kursgevinsten på realkreditlånene markant fra DKK 41,1 mio. ved årets begyndelse til DKK -4,6 mio. pr. 31. december 2024. 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 7,2% i 2024 (2023: -2,2%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 55 mio., svarende til DKK 2.750 pr. aktie.

Forventninger til 2025

Fokus i 2025 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ledelsen forventer et samlet resultat før skat på DKK 158 mio., eller 9,1 % af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 45 mio., svarende til 2,6%, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet DKK 113 mio., svarende til 6,5%.

Ejendomsselskabet vil fortsætte frasalget af ejerlejligheder og rækkehuse. Der sælges pt. i ejendommene Vejlesøparken, Elmely, Byporten, Bavnehøj Park, Bellarækkerne, Trylleskoven og Sankt Gertruds Torv i takt med de bliver ledige og der kan opnås attraktive priser. Salgene budgetteres til at give en gevinst på 23 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne.

Der forventes en dagsværdiregulering af ejendommene på 90 mio. DKK. Den estimerede dagsværdiregulering er baseret på de forventede nettolejestigninger og et uændret afkastkrav.

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property Management) af Ejendomsselskabet har fokus på at bidrage til en bæredygtig fremtid med særlig vægt på at reducere CO2 udledningen og ressourceforbruget i øvrigt.

Forvalteren arbejder ud fra en overordnet ESG-agenda, som er udstukket af UN PRI, som forvalteren (Core Property Management) har tilsluttet sig, desuden har forvalteren udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som Ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

Ledelsesberetning

- **UN PRI** (se www.unipri.org/signatories). UN PRI er en frivillig UN sponsoreret organisation, som vil fremme ESG agendaen inden for 9 prioriterede områder. Se førnævnte webside for yderligere information.
- **De 4 FN's verdensmål**, som er udvalgt er: (3) sundhed og trivsel, (11) bæredygtige byer og lokalsamfund, (12) ansvarligt forbrug og produktion samt (12) klimaindsats.

ESG og en bæredygtig fremtid

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

(I) Miljø og klima (E)

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

Forvaltningen af ejendomsselskaberne sker ud fra følgende generelle politikker:

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

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

| | Enhed | 2024 | 2023 | Mål |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Energimærke på ejendomme | | | | |
| Energimærket ejendomsareal* | % | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Energimærke A | % | 44,1 | 44,9 | 44,9 |
| Energimærke B | % | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Energimærke C | % | 54,5 | 48,8 | 55,1 |
| Energimærke D | % | 1,5 | 6,3 | 0,0 |

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

Aktuelt har 1,5% af ejendomsmassen et energimærke, som er D eller lavere.

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

Ledelsesberetning

| | Enhed | 2024 | 2023 | Mål |
|-------------------------|-------|------|------|-------|
| Opvarmningsform* | | | | |
| Fjernvarme | % | 91,3 | 91,0 | 100,0 |
| Olie og Gasfyr | % | 8,7 | 9,0 | 0,0 |

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

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

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

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

(II) Sociale forhold (S)

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

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

| | Enhed | 2024 | 2023 | Mål |
|-----------------------|-------|------|------|-----|
| Sociale data | | | | |
| Lejeromsætning årligt | % | 15,1 | 20,2 | <15 |

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

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

(III) God ledelse (G - governance)

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

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

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

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

Ledelsesberetning

Ejendomsselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen. Bestyrelsen har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen (andel på 25%). Målsætningen er opfyldt.

Bestyrelsen vil på kommende generalforsamlinger så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen for at opretholde målsætningen.

| | 2024 | 2023 |
|---|------|------|
| Øverste ledelsesorgan (bestyrelse) | | |
| Samlede antal medlemmer | 4 | 4 |
| Underrepræsenterede køn | 25% | 25% |
| Måltal | 25% | 25% |
| Årstal for opfyldelse | 2026 | 2026 |
| Øvrige ledelsesniveauer (direktion)* | | |
| Samlede antal medlemmer | 3 | 2 |
| Underrepræsenterede køn | 0% | 0% |

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

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

| | Enhed | 2024 | 2023 | Mål |
|--|-------|------|------|-----|
| Ledelsesdata i øvrigt | | | | |
| Deltagelse i bestyrelsesmøder | % | 100 | 96 | >90 |
| Whistleblower-indberetninger til forvalter | Antal | 0 | 0 | |

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

Rapportering i henhold til artikel 8 i Disclosureforordningen

Selskabet er klassificeret som artikel 8 i disclosureforordningen. Den periodiske rapportering, som skal følge forordningens skemakrav, følger herefter.

Ledelsesberetning

BILAG IV

Model for periodisk offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn:
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Identifikator for juridiske enheder
213800L5XY3N36MOZ598

Ved "**bæredygtig investering**" forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de investeringsmodtagende virksomheder følger god ledelsespraksis.

EU-klassificeringssystemet er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over **miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter**. Nævnte forordning indeholder ikke en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.

Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Harve dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja

Det foretog **bæredygtige investeringer med et miljømål**:

- i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
- i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

Det foretog **bæredygtige investeringer med et socialt mål**: %

Nej

Det **fremmede miljømæssige/sociale (M/S) karakteristika**, og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på:

- med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
- med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
- med et socialt mål

Den fremmede M/S-karakteristika, men **foretog ikke nogen bæredygtige investeringer**



I hvilket omfang blev de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldt.

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab fremmer miljømæssige og sociale karakteristika ved at opføre og drive ejendomme i overensstemmelse med de principper, der fremgår af ESG-politikken, herunder ambitionen om at tilbyde boliger, der har et så lille ressourceforbrug som muligt, som bidrager til

- o modvirkning af klimaændringer
- o tilpasning til klimaændringer
- o bæredygtig anvendelse af vand- og havressourcer
- o forebyggelse og bekæmpelse af forurening

For så vidt angår ambitionen om at tilbyde boliger med så lille et CO₂ aftryk som muligt, rapporterer forvalter og Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab CO₂ data i REALESG.

Bæredygtighedsindikatorer måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opnås.

Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

For at leve op til ambitionen om at reducere CO₂-forbrug og -udledning og skabe øget gennemsigtighed, har fondens forvalter, Core Property P/S, valgt at offentliggøre CO₂-forbruget for samtlige forvaltede fonde og ejendomme på sin hjemmeside.

For Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab var CO₂-intensiteten i 2024 5,37 kg CO₂e/DKKm².

For ejendomme i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab er 2030-ambitionen en reduktion i CO₂e/m² på min. 10%.

● ...og sammenlignet med tidligere perioder?

Sammenholdes CO₂ intensiteten på 5,37 kg CO₂e/m² i 2024 mod 6,02 kg CO₂e/m² i 2023, er der sket en reduktion på 10,72 %.

Datagrundlaget til brug for opgørelse af udledninger består dels af faktiske forbrugsdata, hvor disse foreligger, dels af beregnede udledninger på baggrund af arealoplysninger og anlægsspecifikke emissionsfaktorer fra fjernvarmeanlæg, hvorfor de oplyste udledninger ikke er eksakte tal og fortsat behæftet med nogen usikkerhed. Kvaliteten af data bliver løbende bedre og mere retvisende, i takt med at data afspejler faktisk forbrug og udledning.

● Hvad var målene for de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, og hvordan bidrog de bæredygtige investeringer til sådanne mål?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning

- **Hvordan skadede de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, ikke i væsentlig grad nogen af de miljømæssige eller sociale bæredygtige investeringsmål?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvordan blev der taget hensyn til indikatorer for negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Var de bæredygtige investeringer i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder? Nærmere oplysninger:"**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

EU-klassificeringssystemet fastsætter et princip om ikke at gøre væsentlig skade, hvorved investeringer, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ikke i væsentlig grad bør skade målene i EU's klassificeringssystem, og der er specifikke EU-kriterier.

Princippet om ikke at gøre væsentlig skade gælder kun for de investeringer, der ligger til grund for det finansielle produkt, og som tager højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. De investeringer, der ligger til grund for den tilbageværende andel af dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Andre bæredygtige investeringer må heller ikke i væsentlig grad skade miljømæssige eller sociale mål.

De vigtigste negative indvirkninger er investeringsbeslutningernes betydeligste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer i forbindelse med miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål, respekt for menneskerettighederne, bekæmpelse af korruption og bekæmpelse af bestikkelse.



Hvordan tog dette finansielle produkt hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

Der henvises til erklæring om investeringsbeslutningers vigtigste negative indvirkning på bæredygtighedsfaktorer.



Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab er udelukkende investeret i ejendomme.

Listen omfatter de investeringer, der udgjorde den største andel af det finansielle produkts investeringer i referenceperioden:

| Største investeringer | Sektor | % aktiver | Land |
|-----------------------|-------------------------|-----------|---------|
| Vejlesøparken | Ejendomme - primært til | 13,34% | Danmark |
| Else Alfelts Vej 29 | boligudlejning | 9,16% | |
| Rabalderstræde 1 | | 8,98% | |
| Lækrogen 34 | | 8,77% | |
| Troldmands Allé 24 | | 6,73% | |
| Søren Frichs vej | | 5,50% | |
| Gudrunsvej | | 5,26% | |
| Dambakken | | 4,75% | |
| Bavnehøj Park | | 4,07% | |
| Stadionvej 15-37 | | 3,59% | |



Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

For at være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet omfatter kriterierne for **fossilgas** begrænsninger for emissioner og overgang til fuldt vedvarende energi eller kulstoffattige brændstoffer inden udgangen af 2035. For **atomenergi** indeholder kriterierne omfattende sikkerheds- og affaldshåndteringsregler. **Mulighedsskabende** aktiviteter gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

● **Hvad var aktivallokeringen?**

Investeringen er foretaget i ovennævnte ejendomme og i overensstemmelse med fremme af M/S karakteristika.



#1 Overensstemmelse med M/S-karakteristika omfatter de af det finansielle produkts investeringer, der anvendes til at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af det finansielle produkt.

#2 Andre omfatter de resterende investeringer i det finansielle produkt, som hverken er i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika eller kan kvalificeres som bæredygtige investeringer.

Kategori **#1 Overensstemmelse med M/S-karakteristika** omfatter:

- Underkategori **#1A Bæredygtige** omfatter bæredygtige investeringer med miljømæssige eller sociale mål.
- Underkategori **#1B Andre M/S-karakteristika** omfatter investeringer, der er i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, og som ikke kan kvalificeres som bæredygtige investeringer.

● **Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?**

Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.

Ledelsesberetning



I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Medførte det finansielle produkt investeringer i aktiviteter relateret til fossilgas og/eller atomenergi i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet¹?

Ja

Indenfor fossil gas

Indenfor for atomkraft

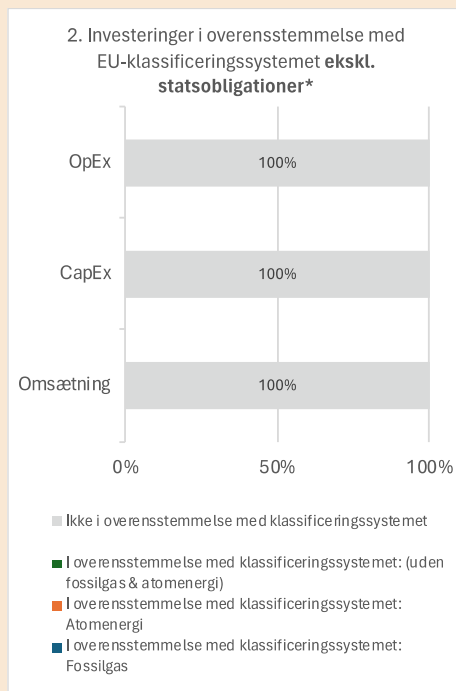
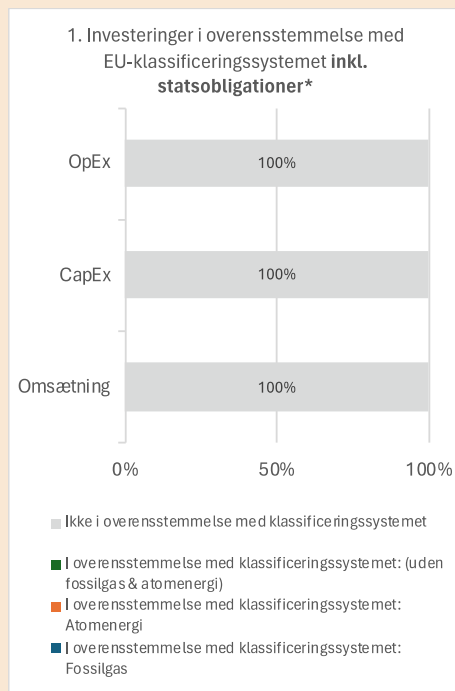
Nej

Omstillingsaktiviteter er aktiviteter, for hvilke der endnu ikke findes kulstoffattige alternativer, og som bl.a. har drivhusgasemissions niveauer, der svarer til de bedste resultater.

Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- **omsætning**, der afspejler andelen af indtægter fra de investeringsmodtagne virksomheders grønne aktiviteter
- **kapitaludgifter (CapEx)**, der viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagne virksomheder, f.eks. med henblik på omstilling til en grøn økonomi
- **driftsudgifter (OpEx)**, der afspejler de investeringsmodtagne virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

Diagrammerne nedenfor viser med grønt procentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at bestemme overensstemmelsen med klassificeringssystemet for statsobligationer*, viser det første diagram overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forhold til alle det finansielle produkts investeringer, inkl. statsobligationer, mens det andet diagram kun viser overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forbindelse med det finansielle produkts investeringer, ekskl. Statsobligationer.



* Med henblik på disse diagrammer omfatter "statsobligationer" alle statsengagementer

¹ Fossilgas- og/eller atomrelaterede aktiviteter vil kun være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, hvis de bidrager til at begrænse klimaændringer ("modvirkning af klimaændringer") og ikke i væsentlig grad skader noget EU-klassificeringsmål — se forklarende note i venstre margen. Kriterierne i deres helhed for økonomiske aktiviteter inden for fossilgas og atomenergi, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, er fastsat i Kommissionens delegerede forordning (EU) 2022/1214

Ledelsesberetning

- **Hvad var andelen af investeringer i omstillingsaktiviteter og mulighedsskabende aktiviteter?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvordan var procentdelen af investeringer, der var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, sammenlignet med foregående referenceperioder?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer



- **Hvad var andelen af bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?**

N/A



er bæredygtige investeringer med et miljømål, der **ikke tager hensyn til kriterierne** for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.



- **Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.



- **Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var deres formål, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?**

Produktet har ingen investeringer medtaget under 'Andre'.



- **Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige og/eller sociale karakteristika i referenceperioden?**

I forbindelse med om- og nybygning er der stillet krav om materialevalg, herunder brug af svanemærket materiale. Bestående ejendomme bliver løbende energioptimeret og der er fokus på udvikling og brug af fællesarealer (legepladser, orangerier) for at understøtte og fremme sociale fællesskaber.



Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

N/A.

Referencebenchmarks er indekser til måling af, om det finansielle produkt opnår de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer.

- Hvordan adskiller referencebenchmarket sig fra et bredt markedsindeks?
N/A
- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig med hensyn til bæredygtighedsindikatorerne for at fastslå, om referencebenchmarket var i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer?
N/A
- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?
N/A
- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med det brede markedsindeks?
N/A

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Nettoomsætning | | 180.094 | 180.564 | 0 | 0 |
| Driftsomkostninger | | -61.677 | -57.429 | 0 | 0 |
| Bruttofortjeneste | | 118.417 | 123.135 | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | 1,2 | -19.245 | -16.983 | -18.898 | -16.612 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 99.172 | 106.152 | -18.898 | -16.612 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | 3 | 132.008 | -34.428 | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 231.180 | 71.724 | -18.898 | -16.612 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 4 | 0 | 0 | 158.684 | 14.971 |
| Finansielle indtægter | 5 | 275 | 290 | 32.342 | 32.976 |
| Finansielle omkostninger | 6 | -61.654 | -48.577 | -3.607 | -3.741 |
| Resultat før skat | | 169.801 | 23.437 | 168.521 | 27.594 |
| Skat af årets resultat | 7 | -1.280 | 4.157 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 8 | 168.521 | 27.594 | 168.521 | 27.594 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|---|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Investeringsejendomme | | 3.830.000 | 3.797.100 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 9 | 3.830.000 | 3.797.100 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 10 | 0 | 0 | 1.578.979 | 1.460.295 |
| Andre tilgodehavender | 11 | 1.911 | 2.052 | 0 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 1.911 | 2.052 | 1.578.979 | 1.460.295 |
| Anlægsaktiver | | 3.831.911 | 3.799.152 | 1.578.979 | 1.460.295 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 758 | 743 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 0 | 201.791 | 232.925 |
| Andre tilgodehavender | 12 | 28.401 | 2.953 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | | 8.508 | 0 | 8.508 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 13 | 823 | 256 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender | | 38.490 | 3.952 | 210.299 | 232.925 |
| Likvide beholdninger | | 27.245 | 763 | 1.218 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 65.735 | 4.715 | 211.517 | 232.925 |
| Aktiver | | 3.897.646 | 3.803.867 | 1.790.496 | 1.693.220 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 0 | 0 | 752.868 | 664.184 |
| Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | | 8.508 | 0 | 8.508 | 0 |
| Overført resultat | | 1.171.202 | 1.062.689 | 418.334 | 398.505 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 55.000 | 60.000 | 55.000 | 60.000 |
| Egenkapital | | 1.734.710 | 1.622.689 | 1.734.710 | 1.622.689 |
| Hensættelse til udskudt skat | 14 | 12.195 | 10.915 | 0 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 12.195 | 10.915 | 0 | 0 |
| Ansvarlig lånekapital | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.058.881 | 2.057.941 | 0 | 0 |
| Deposita | | 63.922 | 64.590 | 0 | 0 |
| Anden gæld | | 2.581 | 5.204 | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 15 | 2.125.484 | 2.127.835 | 100 | 100 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2024 TDKK | 2023 TDKK | 2024 TDKK | 2023 TDKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | 15 | 3.830 | 3.694 | 0 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 5.868 | 18.669 | 0 | 13.132 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 995 | 989 | 0 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 3.563 | 2.422 | 300 | 320 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 0 | 54.058 | 50.225 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.328 | 6.754 | 1.328 | 6.754 |
| Selskabsskat | | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 15 | 9.673 | 9.897 | 0 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 25.257 | 42.428 | 55.686 | 70.431 |
| Gældsforpligtelser | | 2.150.741 | 2.170.263 | 55.786 | 70.531 |
| Passiver | | 3.897.646 | 3.803.867 | 1.790.496 | 1.693.220 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 18 | | | | |
| Nærtstående parter | 19 | | | | |
| Begivenheder efter balancedagen | 20 | | | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 21 | | | | |

Egenkapitalopgørelse

Koncern

| | Selskabs- kapital | Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|--|----------------------|---|----------------------|--|------------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 500.000 | 0 | 1.062.689 | 60.000 | 1.622.689 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -56.500 | -56.500 |
| Overførsler | 0 | 0 | 3.500 | -3.500 | 0 |
| Tilgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | 0 | 8.508 | -8.508 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 113.521 | 55.000 | 168.521 |
| Egenkapital 31. december | 500.000 | 8.508 | 1.171.202 | 55.000 | 1.734.710 |

Moderselskab

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis- metode | Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|--|----------------------|--|---|----------------------|--|------------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 500.000 | 664.184 | 0 | 398.505 | 60.000 | 1.622.689 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | -56.500 | -56.500 |
| Overførsler | 0 | 0 | 0 | 3.500 | -3.500 | 0 |
| Tilgang reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | 0 | 0 | 8.508 | -8.508 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 88.684 | 0 | 24.837 | 55.000 | 168.521 |
| Egenkapital 31. december | 500.000 | 752.868 | 8.508 | 418.334 | 55.000 | 1.734.710 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | |
|--|------|----------------|----------------|
| | | 2024 | 2023 |
| | | TDKK | TDKK |
| Årets resultat | | 168.521 | 27.594 |
| Regulering | 16 | -69.349 | 78.558 |
| Ændring i driftskapital | 17 | -17.625 | 2.031 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 81.547 | 108.183 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 275 | 290 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -55.404 | -47.896 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 26.418 | 60.577 |
| Betalt selskabsskat | | -3 | 0 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 26.415 | 60.577 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -15.246 | -3.328 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | | 92.854 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | 77.608 | -3.328 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | | 0 | -6.839 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | -18.826 | 16.375 |
| Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt | | -3.291 | 110 |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter | | 1.076 | 0 |
| Betalt udbytte | | -56.500 | -80.000 |
| Andre reguleringer | | 0 | 4.254 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -77.541 | -66.100 |
| Ændring i likvider | | 26.482 | -8.851 |
| Likvider 1. januar | | 763 | 9.614 |
| Likvider 31. december | | 27.245 | 763 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 27.245 | 763 |
| Likvider 31. december | | 27.245 | 763 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 1. Særlige poster | | | | |
| Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S | 15.316 | 15.304 | 15.316 | 15.304 |
| Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S | 2.451 | 141 | 2.451 | 141 |
| | 17.767 | 15.445 | 17.767 | 15.445 |

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------------|------------|--------------|------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 2. Medarbejderforhold | | | | |
| Lønninger | 387 | 384 | 387 | 384 |
| | 387 | 384 | 387 | 384 |
| Heraf udgør vederlag til bestyrelse: | | | | |
| Bestyrelse | 387 | 384 | 387 | 384 |
| | 387 | 384 | 387 | 384 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 | 0 | 0 |

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. § 61, stk. 3, pkt. 5 og 6, skal der gives følgende oplysninger.

Den samlede lønsum for 2024 til ansatte, inkl. ledelse, hos forvalteren Core Property P/S udgør 26.738 TDKK, hvoraf 26.200 TDKK er fast løn og 538 TDKK er variabel løn. Det gennemsnitlige antal ansatte i 2024 udgør 28 (omregnet til fuldtidsansatte).

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 6.707 TDKK, hvoraf 6.707 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn. Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede investeringsfonde udgør 7.078 TDKK, hvoraf 6.540 TDKK er fast løn og 538 TDKK er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos forvalteren fra nogen af de forvaltede investeringsfonde.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte forvaltede investeringsfonde.

Noter til årsregnskabet

| 3. Værdiregulering af investeringsaktiver | Koncern | | Moderselskab | |
|--|----------------|----------------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 107.855 | -35.913 | 0 | 0 |
| Tilbageførte værdireguleringer af solgte ejendomme | -18.882 | -1.174 | 0 | 0 |
| Gevinst ved salg af ejendomme | 43.035 | 2.659 | 0 | 0 |
| | 132.008 | -34.428 | 0 | 0 |

| 4. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder | Moderselskab | |
|--|----------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK |
| Andel af overskud | 158.684 | 14.971 |
| | 158.684 | 14.971 |

| 5. Finansielle indtægter | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------------|------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 32.297 | 32.891 |
| Andre finansielle indtægter | 275 | 290 | 45 | 85 |
| | 275 | 290 | 32.342 | 32.976 |

| 6. Finansielle omkostninger | Koncern | | Moderselskab | |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 2.779 | 2.984 |
| Andre finansielle omkostninger | 61.654 | 48.577 | 828 | 757 |
| | 61.654 | 48.577 | 3.607 | 3.741 |

Noter til årsregnskabet

| 7. Skat af årets resultat | Koncern | | Moderselskab | |
|---------------------------|--------------|---------------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Årets aktuelle skat | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | 1.280 | -4.160 | 0 | 0 |
| | 1.280 | -4.157 | 0 | 0 |

| 8. Resultatdisponering | Moderselskab | |
|--|----------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 55.000 | 60.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 88.684 | 14.971 |
| Overført resultat | 24.837 | -47.377 |
| | 168.521 | 27.594 |

Noter til årsregnskabet

9. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | TDKK |
| Kostpris 1. januar | 3.306.516 |
| Tilgang i årets løb | 15.246 |
| Afgang i årets løb | -71.319 |
| Kostpris 31. december | <u>3.250.443</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 490.584 |
| Årets værdireguleringer | 107.855 |
| Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer | -18.882 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>579.557</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>3.830.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens investeringsejendomme er primært beliggende i Storkøbenhavn, Aarhus og Nordsjælland.

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

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

| | Koncern | |
|--|-----------|-----------|
| | 2024 | 2023 |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 3.830.000 | 3.797.100 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 107.855 | -35.913 |
| Budgetperiode | 10-20 år | 15 år |
| Afkastkrav (vægtet gennemsnit) | 4,08% | 4,04% |
| Inflation | 2,00% | 2,00% |
| Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit) | 6,08% | 6,04% |

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,55% - 5,00%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,08%.

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

| Ændringer i | -0,50% | Basis | 0,50% |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| | TDKK | TDKK | TDKK |
| Afkastprocent | 3,58 | 4,08 | 4,58 |
| Dagsværdi | 4.364.916 | 3.830.000 | 3.411.878 |
| Ændring i dagsværdi | 534.916 | 0 | -418.122 |

Moderselskab

| 2024 | 2023 |
|------|------|
| TDKK | TDKK |

10. Kapitalandele i dattervirksomheder

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar | 826.111 | 826.111 |
| Kostpris 31. december | 826.111 | 826.111 |
| Værdireguleringer 1. januar | 634.184 | 649.213 |
| Årets resultat | 158.684 | 14.971 |
| Modtagne udbytter | -40.000 | -30.000 |
| Værdireguleringer 31. december | 752.868 | 634.184 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 1.578.979 | 1.460.295 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Ejerandel |
|-------------------------|-----------|-----------------|-----------|
| COBO VIII Ejendomme P/S | København | TDKK 500 | 100% |
| - COBO VIII Åbyen K/S | København | TDKK 43.321 | 100% |
| COBO VIII Holding ApS | København | TDKK 100 | 100% |
| - Læhegnet 2620 ApS | København | TDKK 50 | 100% |
| - Gudrunsvej III ApS | København | TDKK 50 | 100% |

Noter til årsregnskabet

11. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern

| | Andre tilgodehavender |
|---|-----------------------|
| | TDKK |
| Kostpris 1. januar | 2.052 |
| Afgang i årets løb | -141 |
| Kostpris 31. december | 1.911 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 1.911 |

12. Andre tilgodehavender

| | Koncern | | Moderselskab | |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Andre tilgodehavender | 28.401 | 2.953 | 0 | 0 |
| | 28.401 | 2.953 | 0 | 0 |

Af andre tilgodehavender består TDKK 2.920 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

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

Derudover vedrører koncernens andre tilgodehavender primært salg af ejendomme med fremtidig afregning.

13. Periodeafgrænsningsposter

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

14. Hensættelse til udskudt skat

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|---------------|---------------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar | 10.915 | 15.075 | 0 | 0 |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | 1.280 | -4.160 | 0 | 0 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | 12.195 | 10.915 | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

| Koncern | | Moderselskab | |
|---------|------|--------------|------|
| 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |

15. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Ansvarlig lånekapital

| | | | | |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| Efter 5 år | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Langfristet del | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 100 | 100 | 100 | 100 |

Gæld til realkreditinstitutter

| | | | | |
|------------------|------------------|------------------|----------|----------|
| Efter 5 år | 1.941.400 | 1.990.928 | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 117.481 | 67.013 | 0 | 0 |
| Langfristet del | 2.058.881 | 2.057.941 | 0 | 0 |
| Inden for 1 år | 3.830 | 3.694 | 0 | 0 |
| | 2.062.711 | 2.061.635 | 0 | 0 |

Deposita

| | | | | |
|------------------|---------------|---------------|----------|----------|
| Efter 5 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 63.922 | 64.590 | 0 | 0 |
| Langfristet del | 63.922 | 64.590 | 0 | 0 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 63.922 | 64.590 | 0 | 0 |

Anden gæld

| | | | | |
|------------------------|---------------|---------------|----------|----------|
| Efter 5 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.581 | 5.204 | 0 | 0 |
| Langfristet del | 2.581 | 5.204 | 0 | 0 |
| Øvrig kortfristet gæld | 9.673 | 9.897 | 0 | 0 |
| | 12.254 | 15.101 | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | |
|--|----------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK |
| 16. Pengestrømsopgørelse - reguleringer | | |
| Finansielle indtægter | -275 | -290 |
| Finansielle omkostninger | 61.654 | 48.577 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | -132.008 | 34.428 |
| Skat af årets resultat | 1.280 | -4.157 |
| | -69.349 | 78.558 |

| | Koncern | |
|---|----------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK |
| 17. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | -13.226 | 2.531 |
| Ændring i leverandører mv. | -4.503 | -500 |
| Andre ændringer i driftskapital | 104 | 0 |
| | -17.625 | 2.031 |

| | Koncern | | Morderselskab | |
|--|-----------|-----------|---------------|------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 18. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | | | |
| Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 3.830.000 | 3.797.100 | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

| Koncern | | Moderselskab | |
|---------|------|--------------|------|
| 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |

18. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har indgået en rammefacilitet med kreditinstituttet på i alt DKK 40 mio. Koncernens selskaber hæfter solidarisk herfor.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms, hvorved der følger en solidarisk hæftelse.

Moderselskabet har kautioneret for COBO VIII Ejendomme P/S, COBO VIII Åbyen K/S, Gudrunsvej III ApS og Læhegnet 2620 ApS' gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2024 udgør i alt DKK 2.063 mio.

Moderselskabet har indgået en kontrakt med Core Property P/S 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 på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

19. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.

20. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

21. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Noter til årsregnskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor moderselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i moderselskabets resultatopgørelse.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaber, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat består af årets aktuelle skat, og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman Wakefield | RED.

Noter til årsregnskabet

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 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter forudbetaling for projektselskaber under overtagelse samt dertil relateret udlån.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Noter til årsregnskabet

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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