

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 37 92 17 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22/04/2026

Peder Sehested Lund
Dirigent

Core Property

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	17
Balance 31. december	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	21
Noter til årsregnskabet	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2026

Direktion

Casper Elmelund Abild
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Per Henning Jensen
formand

Finn Hasselriis

Claus Bælum

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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 19. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Tobias Damm Larsen

statsautoriseret revisor

mne52092

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 Stiftet: 10. august 2016 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Per Henning Jensen, formand Finn Hasselriis Claus Bælum 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:

(TDKK)	Koncern				
	2025	2024	2023	2022	2021
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	184.473	180.094	180.564	177.757	143.097
Resultat af finansielle poster	-57.119	-61.379	-48.287	-29.952	-22.997
Årets resultat	275.356	168.521	27.594	-67.214	345.448
Balance					
Balancesum	4.054.850	3.897.646	3.803.867	3.846.483	4.042.851
Egenkapital	1.938.605	1.734.710	1.622.689	1.675.095	1.842.309
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	52.282	26.415	60.577	48.256	6.751
- investeringsaktivitet	93.883	77.608	-3.328	27.885	-118.145
- finansieringsaktivitet	-136.628	-77.541	-66.100	-96.760	121.707
Årets forskydning i likvider	9.537	26.482	-8.851	-20.619	10.313
Nøgletal					
Soliditetsgrad	47,8%	44,5%	42,7%	43,5%	45,6%
Forrentning af egenkapital	15,0%	10,4%	1,7%	-3,8%	20,5%
Belåningsgrad ejendomme	50,3%	54,0%	54,9%	54,0%	51,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	96.930	86.736	79.755	83.756	92.115
Bruttoresultat/Investeringsejendomme	3,1%	2,7%	1,5%	2,8%	2,0%
Net Asset Value pr. aktie i DKK	94.235	85.054	81.997	87.903	85.996
Gennemsnitlig finansieringsrente	3,3%	3,0%	2,3%	1,5%	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 med boliger beliggende i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 184,5 mio., hvilket er DKK 4,4 mio. højere end 2024.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 103,8 mio. (2024: DKK 99,2 mio.)

Der er en dagsværdiregulering på DKK 246,9 mio. (2024: DKK 132,0 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 3.985 mio. pr. 31. december 2025.

Dagsværdireguleringerne og gevinsterne fra salg af ejerlejligheder og ejendomme er betydeligt højere end de udmeldte forventninger i årsrapporten for 2024. Derfor er resultatet før skat på DKK 293,6 mio. også betydeligt højere end den opstillede forventning om et samlet resultat før skat på 158 mio. DKK.

Årets resultat efter skat blev DKK 275,4 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 15,0%. Resultatet anses for værende 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. Dette forventes uændret på kort og mellemlangt sigt, i fraværet af rentechok.

Priserne på private ejerboliger er steget markant siden 2023, men dette skal ses i lyset af faldet fra 2022 til 2023. Siden toppen i 2022 er ejerlejlighedspriserne pr. 3. kvartal 2025 steget 17 %, og i samme periode er inflation steget 10 %. Det er en signifikant realstigning, men mindre end det billede som tegnes i medierne. Vi forventer en mere normaliseret prisstigningstakt med ca. 3 % realvækst p.a. de næste par år, hvilket svarer til trenden for de sidste 25 år. På helt kort sigt kan stigningstakten være større, henset til en forholdsmæssig meget begrænset stigning i udbuddet af boliger.

Prisstigningerne observeres i huslejen, hvor markedslejestigninger både skal ses i lyset af stigende ejerlejlighedspriser og inflationen. Inflationen vurderes at være stabiliseret omkring de 2 % de næste par år, og dermed er det fremover markedsmekanismerne som skal styre huslejudviklingen. Her er billedet uændret, at efterspørgslen overstiger udbuddet, hvilket giver højere priser. Det er først når tilflytningen til hovedstaden bremser drastisk op, eller udbuddet stiger drastisk, at dette billede ændrer sig.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2025 brutto på TDKK 3.259. Der er hensat TDKK 2.655 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 604.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

I forbindelse med lejerskifte er der foretaget § 19, stk. 2, moderniseringer af lejemål på Vejlesøparken, Stadionvej, Birkedommervej, Mozartsvej og Slotsgade.

Ledelsesberetning

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer og foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 60,6 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 11,6 mio.

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

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 17,3 mio., hvoraf DKK 15,6 mio. er løbende forvalterhonorar og DKK 2,8 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 1,3 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 371.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 68,6% af lånene har fast rente indtil 2027-2034. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 2,6 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 57,1 mio. i 2025.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 2,98% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 47,5 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2025 andrager DKK 36,8 mio. Hertil kommer en rammekredit på DKK 40 mio., hvoraf der er trukket DKK 3,4 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i år er gennemført af Colliers.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 7.

Egenkapital og Net Asset Value

I henhold til vedtægternes § 13 skal der ved fastsættelse af moderselskabets Net Asset Value (indre værdi) pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier.

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, 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 opgøres således:

Ledelsesberetning

	2025 i alt	2025 Pr. aktie	2024 i alt	2024 Pr. aktie
Egenkapital pr. 31. december	1.938.603	96.930	1.734.711	86.736
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-15.003	-750	-4.644	-233
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-38.890	-1.945	-28.978	-1.449
Net Asset Value pr. 31. december	1.884.710	94.235	1.701.089	85.054

Som følge af lånetidsforkortelse, realisering af kursgevinster og renteutviklingen i året er den negative kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK -4,6 mio. faldet til DKK -15,0 mio. Den negative kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 15,2% i 2025 (2024: 7,4%).

Udbytte

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

Forventninger til 2026

Fokus i 2026 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ledelsen forventer et samlet resultat før skat i niveauet DKK 130 mio. til DKK 180 mio., svarende til mellem 6,7% og 9,3% af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 42 mio., til DKK 48 mio., svarende til mellem 2,2% og 2,5% af egenkapitalen, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet DKK 88 mio. til DKK 132 mio. Den estimerede dagsværdiregulering er baseret på de forventede nettolejestigninger og et uændret afkastkrav. Porteføljen har et større lejepotentiale, som afhænger af hvilken markedsleje der kan opnås ved genudlejning. Markedslejen stiger i øjeblikket hurtigere end lejen kan reguleres, og så længe denne udvikling fortsætter, forventes en realstigning i ejendommenes værdireguleringer – alt andet lige.

Der sælges pt. lejligheder på Vejlesøparken, Byporten, Elmely, Bellarækkerne og Bavnehøj Park i takt med de bliver ledige, og der kan opnås attraktive priser. Salgene budgetteres til at give en gevinst på ca. 25 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne. Dette forudsætter en salgs- og fraflytningstakt på niveau med det observerede i 2025.

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property) 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 udstykket af UN PRI, som forvalteren (Core Property) har tilsluttet sig, desuden har forvalteren udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

- **UN PRI**

(se www.unpri.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.

Ledelsesberetning

- **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.

Der henvises i øvrigt til den årlige ESG Rapport, som forvalter udgiver.

Redegørelse for sammensætning af det øverste ledelsesorgan

Ejendomsselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen. Bestyrelsen har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. I henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen er der dermed en ligelig kønsfordeling på 25%/75% i en bestyrelse bestående af 4 medlemmer.

Kønssammensætningen blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 1 kvinde og 3 mænd.

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.

	2025	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)			
Samlede antal medlemmer	4	4	4
Underrepræsenterede køn	25%	25%	25%
Måltal	25%	25%	25%
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*			
Samlede antal medlemmer	3	3	2
Underrepræsenterede køn	0%	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.*

Begivenheder efter balancedagen

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

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

Produkt navn: Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab (CVR-nr. 37 92 17 85)

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode): 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 virksomheder der investeres i, 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**. I nævnte forordning er der ikke fastsat 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

Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?	
<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Nej
<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et miljømål: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet <input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet 	<input type="checkbox"/> Det fremmede miljømæssige/socialt (M/S) karakteristika, og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet <input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet <input checked="" type="checkbox"/> med et socialt mål
<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et socialt mål: %	<input checked="" type="checkbox"/> Den fremmede M/S-karakteristika, men foretog ikke nogen bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning

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.

- **Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?**

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

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 2025 9,47 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 9,47 kg CO₂e/m² i 2025 mod 9,59 kg CO₂e/m² i 2024, er der sket et fald på 1,25 %.

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

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

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.

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

Core Property

Ledelsesberetning

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

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?

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

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab aktieselskab er udelukkende investeret i ejendomme

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Vejlesøparken		10,70%	
Elsø Alfelts Vej 29		9,90%	
Lækrogen 34		9,53%	
Rabalderstræde 1		9,23%	
Troldmands Allé 24	Ejendomme – primært til boligudlejning	6,43%	Danmark
Guðrunsvæg		6,21%	
Søren Frichs Vej		5,78%	
Dambakken		4,84%	
Stadionvej 15-37		3,79%	
Birkedommervej 1 m.fl.		3,76%	

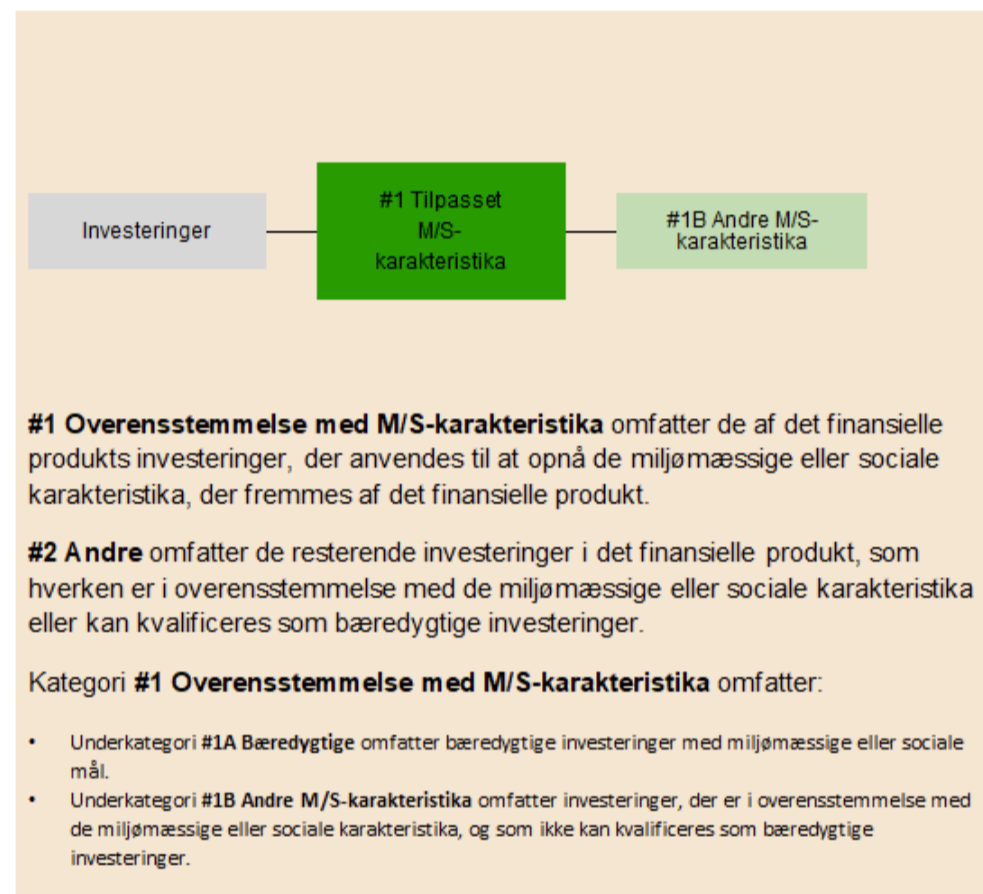
Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

- **Hvad var aktivallokeringen?**

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

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

Ledelsesberetning



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

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

- **omsætning** afspejler den "grønne" karakter af de investeringsmodtagende virksomheder i dag.
- **kapitaludgifter** (CapEx) viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, der er relevante for en omstilling til en grøn økonomi.
- **driftsudgifter** (OpEx) afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

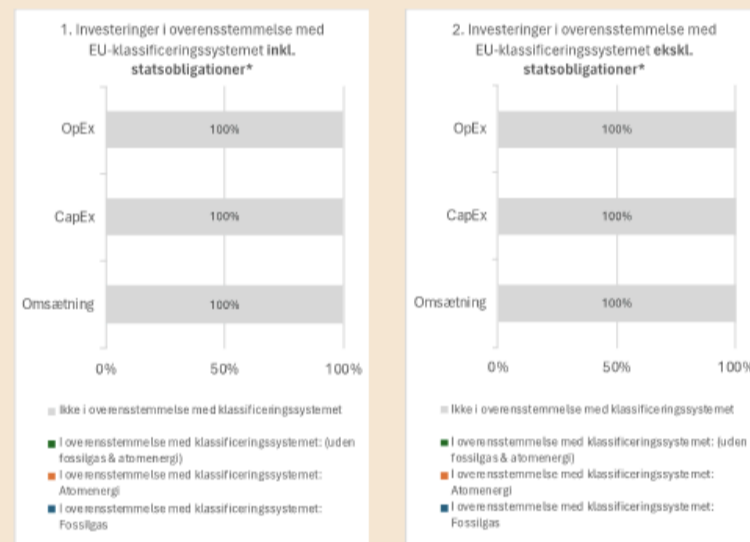
Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.

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

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning

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

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

Mulighedsskabende aktiviteter gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

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

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?**

Ledelsesberetning

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

N/A

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

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var formålet med dem, 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?

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

N/A

- **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

(TDKK)	Note	Koncern		Morderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Nettoomsætning		184.473	180.094	0	0
Driftsomkostninger		-60.569	-61.677	0	0
Bruttofortjeneste		123.904	118.417	0	0
Administrationsomkostninger	1,2	-20.100	-19.245	-19.768	-18.898
Resultat af ordinær primær drift		103.804	99.172	-19.768	-18.898
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	246.872	132.008	0	0
Resultat før finansielle poster		350.676	231.180	-19.768	-18.898
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	268.920	158.684
Finansielle indtægter	5	2.528	275	28.628	32.342
Finansielle omkostninger	6	-59.647	-61.654	-2.424	-3.607
Resultat før skat		293.557	169.801	275.356	168.521
Skat af årets resultat	7	-18.201	-1.280	0	0
Årets resultat	8	275.356	168.521	275.356	168.521

Balance 31. december

Aktiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Investeringsejendomme		3.984.900	3.830.000	0	0
Materielle anlægsaktiver	9	3.984.900	3.830.000	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	1.777.899	1.578.979
Andre tilgodehavender	11	0	1.911	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	1.911	1.777.899	1.578.979
Anlægsaktiver		3.984.900	3.831.911	1.777.899	1.578.979
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		866	758	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	200.837	201.791
Andre tilgodehavender	12	12.181	28.401	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		19.608	8.508	19.608	8.508
Periodeafgrænsningsposter	13	513	823	0	0
Tilgodehavender		33.168	38.490	220.445	210.299
Likvide beholdninger		36.782	27.245	0	1.218
Omsætningsaktiver		69.950	65.735	220.445	211.517
Aktiver		4.054.850	3.897.646	1.998.344	1.790.496

Balance 31. december

Passiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Selskabskapital	14	500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	951.788	752.868
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	8.508	0	8.508
Overført resultat		1.338.605	1.171.202	386.817	418.334
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	55.000	100.000	55.000
Egenkapital		1.938.605	1.734.710	1.938.605	1.734.710
Hensættelse til udskudt skat	15	30.396	12.195	0	0
Hensatte forpligtelser		30.396	12.195	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.878.691	2.058.881	0	0
Deposita		65.381	63.922	0	0
Anden gæld		0	2.581	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	1.944.172	2.125.484	100	100
Gæld til realkreditinstitutter	16	123.939	3.830	0	0
Kreditinstitutter		3.377	5.868	2.586	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.864	995	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.731	3.563	379	300
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	56.674	54.058
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.328	0	1.328
Anden gæld	16	9.766	9.673	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		141.677	25.257	59.639	55.686
Gældsforpligtelser		2.085.849	2.150.741	59.739	55.786
Passiver		4.054.850	3.897.646	1.998.344	1.790.496
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19				
Nærtstående parter	20				
Begivenheder efter balancedagen	21				
Anvendt regnskabspraksis	22				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	8.508	1.171.202	55.000	1.734.710
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-55.000	-55.000
Køb af egne kapitalandele	0	0	-16.461	0	-16.461
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-8.508	8.508	0	0
Årets resultat	0	0	175.356	100.000	275.356
Egenkapital 31. december	500.000	0	1.338.605	100.000	1.938.605

Morderselskab

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	752.868	8.508	418.334	55.000	1.734.710
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-55.000	-55.000
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	-16.461	0	-16.461
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-8.508	8.508	0	0
Årets resultat	0	198.920	0	-23.564	100.000	275.356
Egenkapital 31. december	500.000	951.788	0	386.817	100.000	1.938.605

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	Koncern	
		2025	2024
Årets resultat		275.356	168.521
Regulering	17	-171.552	-69.349
Ændring i driftskapital	18	4.124	-17.625
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		107.928	81.547
Renteindbetalinger og lignende		2.528	275
Renteudbetalinger og lignende		-58.174	-55.404
Pengestrømme fra ordinær drift		52.282	26.418
Betalt selskabsskat		0	-3
Pengestrømme fra driftsaktivitet		52.282	26.415
Køb af materielle anlægsaktiver		-16.808	-15.246
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		1.911	0
Salg af materielle anlægsaktiver		108.780	92.854
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		93.883	77.608
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-61.554	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-2.491	-18.826
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-1.122	-3.291
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	1.076
Køb af egne kapitalandele		-16.461	0
Betalt udbytte		-55.000	-56.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-136.628	-77.541
Ændring i likvider		9.537	26.482
Likvider 1. januar		27.245	763
Likvider 31. december		36.782	27.245
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		36.782	27.245
Likvider 31. december		36.782	27.245

Noter til årsregnskabet

1. Særlige poster

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	15.644	15.316	15.644	15.316
Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S	2.759	2.451	2.759	2.451
	18.403	17.767	18.403	17.767

2. Medarbejderforhold

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lønninger	371	387	371	387
	371	387	371	387
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	371	387	371	387
	371	387	371	387
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 2025 til ansatte, inkl. ledelse, hos forvalteren Core Property P/S udgør 31.044 TDKK, hvoraf 31.044 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn. Det gennemsnitlige antal ansatte i 2025 udgør 32 (omregnet til fuldtidsansatte).

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 9.892 TDKK, hvoraf 9.892 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 1.599 TDKK, hvoraf 1.599 TDKK er fast løn og 0 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

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Værdireguleringer af investeringsejendomme	219.874	107.855	0	0
Tilbageførte værdireguleringer af solgte ejendomme	-21.431	-18.882	0	0
Gevinst ved salg af ejendomme	48.429	43.035	0	0
	246.872	132.008	0	0

4. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

(TDKK)	Moterselskab	
	2025	2024
Andel af overskud	268.920	158.684
	268.920	158.684

5. Finansielle indtægter

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	28.267	32.297
Andre finansielle indtægter	2.528	275	361	45
	2.528	275	28.628	32.342

6. Finansielle omkostninger

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	2.326	2.779
Andre finansielle omkostninger	59.647	61.654	98	828
	59.647	61.654	2.424	3.607

Noter til årsregnskabet

7. Skat af årets resultat

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Årets udskudte skat	18.275	1.280	0	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-74	0	0	0
	18.201	1.280	0	0

8. Resultatdisponering

(TDKK)	Moterselskab	
	2025	2024
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	55.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	198.920	88.684
Overført resultat	-23.564	24.837
	275.356	168.521

9. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern	Investerings- ejendomme
(TDKK)	
Kostpris 1. januar	3.250.443
Tilgang i årets løb	16.808
Afgang i årets løb	-60.350
Kostpris 31. december	3.206.901
Værdireguleringer 1. januar	579.557
Årets værdireguleringer	219.873
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-21.431
Værdireguleringer 31. december	777.999
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.984.900

Noter til årsregnskabet

9. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens investeringsejendomme anvendes til beboelsesudlejning og er primært beliggende i henholdsvis 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:

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.984.900	3.830.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	219.873	107.855
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	4,25%	4,08%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,25%	6,08%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75% - 4,66%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,25%.

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	3,75	4,25	4,75
Dagsværdi	4.516.220	3.984.900	3.565.437
Ændring i dagsværdi	531.320	0	-419.463

Noter til årsregnskabet

10. Kapitalandele i dattervirksomheder

(TDKK)	Morderselskab	
	2025	2024
Kostpris 1. januar	826.111	826.111
Kostpris 31. december	826.111	826.111
Værdireguleringer 1. januar	752.868	634.184
Årets resultat	268.920	158.684
Modtagne udbytter	-70.000	-40.000
Værdireguleringer 31. december	951.788	752.868
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.777.899	1.578.979

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%

11. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern	Andre tilgodehavender
(TDKK)	
Kostpris 1. januar	1.911
Afgang i årets løb	-1.911
Kostpris 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Noter til årsregnskabet

12. Andre tilgodehavender

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Andre tilgodehavender	12.181	28.401	0	0
	12.181	28.401	0	0

Af andre tilgodehavender består TDKK 3.079 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

Beløbet kan frigives i takt med, at der affoldes 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. Selskabskapital

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

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet egne aktier i forbindelse med exit-vinduet i 2025. Der er erhvervet 200 aktier med en samlet nominal værdi på TDKK 5.000, svarende til 1,00 % af selskabskapitalen.

15. Hensættelse til udskudt skat

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	12.195	10.915	0	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-74	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	18.275	1.280	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	30.396	12.195	0	0

Noter til årsregnskabet

16. 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:

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
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	1.798.971	1.941.400	0	0
Mellem 1 og 5 år	79.720	117.481	0	0
Langfristet del	1.878.691	2.058.881	0	0
Inden for 1 år	123.939	3.830	0	0
	2.002.630	2.062.711	0	0
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	65.381	63.922	0	0
Langfristet del	65.381	63.922	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	65.381	63.922	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	2.581	0	0
Langfristet del	0	2.581	0	0
Øvrig kortfristet gæld	9.766	9.673	0	0
	9.766	12.254	0	0

Noter til årsregnskabet

17. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Finansielle indtægter	-2.528	-275
Finansielle omkostninger	59.647	61.654
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-246.872	-132.008
Skat af årets resultat	18.201	1.280
	-171.552	-69.349

18. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	5.322	-13.226
Ændring i leverandører mv.	-1.198	-4.503
Andre ændringer i driftskapital	0	104
	4.124	-17.625

19. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	3.984.900	3.830.000	0	0

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har indgået en ramme facilitet 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, Gudrunsvvej III ApS og Læhegnet 2620 ApS' gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2025 udgør i alt DKK 2.003 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.

Noter til årsregnskabet

20. Nærtstående parter

Transaktioner

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

21. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

22. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for 2025 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 2025 er aflagt i TDKK.

Koncernen anvender den funktionsopdelte præsentationsmetode med tilpassede benævnelser til selskabets aktivitet, jf. ÅRL § 23. Dette medfører, at omkostninger henføres til deres respektive funktion som en del af drifts- eller administrationsaktiviteten.

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 udignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

22. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Optrævet 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 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.

Noter til årsregnskabet

22. 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International Danmark A/S.

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 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

Noter til årsregnskabet

22. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver, 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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

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.

Noter til årsregnskabet

22. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

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