
Core Bolig VIII ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 10/8 - 31/12)

CVR-nr. 37 92 17 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den / 2018

Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 10. august 2016 - 31. december 2017 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 10. august 2016 - 31. december 2017 15

Noter til årsregnskabet 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. august 2016 - 31. december 2017 for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab.

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

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2018

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Peter Lindegaard
formand

Per Henning Jensen

Søren Thygesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 10. august 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 10. august 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som kommanditselskabet 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udar-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

hold kan dog medføre, at koncernen og kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 22. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

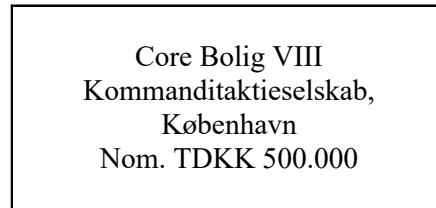
Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

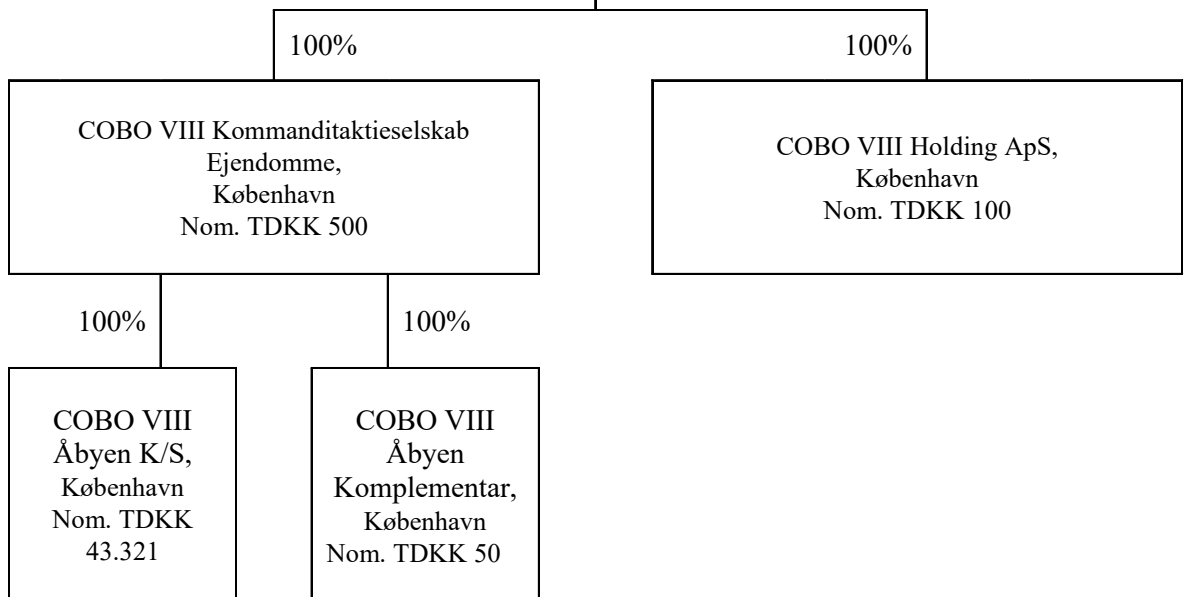
Kommanditselskabet	Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 37 92 17 85 Regnskabsperiode: 10. august - 31. december Hjemstedskommune: København
Komplementar	Core Bolig VIII Komplementarselskab ApS
Bestyrelse	Peter Lindegaard, formand Per Henning Jensen Søren Thygesen
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab



**Konsoliderede
dattervirksomheder**



Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern
	2016/17
	TDKK
Hovedtal	
Resultat	
Nettoomsætning	39.813
Resultat af ordinær primær drift	79.786
Resultat af finansielle poster	-7.373
Årets resultat	72.413
Balance	
Balancesum	2.163.650
Egenkapital	1.075.299
Pengestrømme	
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	11.401
- investeringsaktivitet	-1.785.459
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.648.665
- finansieringsaktivitet	2.016.570
Årets forskydning i likvider	242.512
Nøgletal i %	
Overskudsgrad	200,4%
Afkastningsgrad	3,7%
Soliditetsgrad	49,7%
Forrentning af egenkapital	13,5%
Belåningsgrad ejendomme	54,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	53.765
Net Asset Value pr. aktie i DKK	52.248

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme, primært boliger i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

I 2017 har investorer via 4 kapitalforhøjelser tegnet kapital med et samlet provenu på DKK 1.003 mio. Tegning af kapitalen er sket via 14 investorselskaber.

Koncernen har i 2017 købt 17 ejendomme for en samlet købesum på DKK 1.799 mio.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 39,8 mio. og er naturligt påvirket af, at koncernen primært har overtaget ejendommene i løbet af 2. halvår.

Koncernens bruttoresultat før værdireguleringer blev på DKK 10,8 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 3,4% af koncernens ejendomme i 2017, svarende til i alt DKK 61,17 mio.. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.865 mio. pr. 31. december 2017.

Der er i 2017 ydet finansiering samt forudbetaling på DKK 46,2 mio. til byggeprojektet Gudrunsvej, som forventes færdigt i 2019. Der er en samlet projektsum på DKK 235 mio.

Årets resultat blev DKK 72,4 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 7,2%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Priserne på danske boligudlejningsejendomme i København og Aarhus har været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen har fortsat været drevet af udenlandske investorer, der ønsker at købe danske boligejendomme. Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi samt de lave renter.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2017 på TDKK 859. Der er hensat TDKK 447 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb.

Ledelsesberetning

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er i forbindelse med lejeskifte sket renovering/moderniseringer (§ 5, stk. 2) af 10 lejemål i løbet af 2017.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 15,7 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 1,3 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 5,5 mio., hvoraf DKK 4,6 mio. er administrationshonorar til Core Property Management P/S. administrationshonoraret beregnes kvartalsvis som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 0,9 mio. omfatter revision, regnskab, depositar, eksterne valuarer, rådgivning og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 98.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med en vægtet gennemsnitligt renteudløb om knap 9 år. Den gennemsnitlige rente inkl. bidrag udgør ca. 1,75%. Renteudgifter på realkreditlån udgjorde DKK 6,9 mio.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter var positive med DKK 14,3 mio. De likvide beholdninger pr. 31. december 2017 andrager DKK 242,6 mio.

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der er gennemført af RED Property Advisors P/S.

Ledelsesberetning

Egenkapital og Net Asset Value

Efter ledelsens vurdering skal der ved fastsættelse af moderselskabets Net Asset Value pr. aktie tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes Fair Value sker til dagsværdier.

Net Asset Value kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

	I alt DKK	Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december 2017	1.075.299	53.765
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-30.346	-1.517
Net Asset Value 31. december 2017	1.044.953	52.248

Som følge af renteutviklingen udgør det urealiserede kurstab på koncernens prioritetsgæld DKK 30,3 mio. pr. 31. december 2017.

Dette kurstab er opstået som følge af, at renten er lagt fast i en periode op til 9 år. Kurstabet vil alt andet lige løbende blive reduceret i takt med, at vi nærmer os næste rentefiksering.

Samlet har renteaftækningen påvirket kursen negativt med DKK 1.517 pr. aktie, svarende til 3,0% af afkastet for 2017.

Forventninger til 2018

Fokus i 2018 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Koncernen overtager først den sidste del af porteføljen i 2019. Dette består af 3 projektejendomme samt udnyttelse af byggemuligheder på overtagne ejendomme.

Ledelsen ser positivt på 2018, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer i niveauet DKK 30 – 33 mio.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 200 pr. aktie til dækning af skat og administrationsomkostninger i investorselskaberne.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme, henvises til note 1.

Resultatopgørelse 10. august 2016 - 31. december 2017

	Note	Koncern 2016/17 TDKK 16,5 mdr.	Moderselskab 2016/17 TDKK 16,5 mdr.
Nettoomsætning		39.813	0
Driftsomkostninger		-15.705	0
Administrationsomkostninger		-5.489	-5.240
Bruttoresultat før værdireguleringer		18.619	-5.240
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	61.167	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		79.786	-5.240
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	48.135
Finansielle indtægter	6	688	30.308
Finansielle omkostninger	7	-8.061	-790
Resultat før skat		72.413	72.413
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		72.413	72.413

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000	4.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	48.135
Overført resultat	68.413	20.278
	72.413	72.413

Balance 31. december

Aktiver

		Koncern	Moderselskab
	Note	2017	2017
		TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		1.864.700	0
Materielle anlægsaktiver	8	1.864.700	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	49.414
Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver	9	13.500	0
Andre tilgodehavender	9	34.359	0
Finansielle anlægsaktiver		47.859	49.414
Anlægsaktiver		1.912.559	49.414
Tilgodehavender fra salg af varer og tjeneste ydelser		414	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	1.023.398
Andre tilgodehavender	11	6.257	0
Periodeafgrænsningsposter	12	1.908	0
Tilgodehavender		8.579	1.023.398
Likvide beholdninger		242.512	2.729
Omsætningsaktiver		251.091	1.026.127
Aktiver		2.163.650	1.075.541

Balance 31. december

Passiver

	Note	<u>Koncern</u> 2017 TDKK	<u>Moderselskab</u> 2017 TDKK
Kommanditaktiekapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	48.135
Overført resultat		571.299	523.164
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000	4.000
Egenkapital	13	<u>1.075.299</u>	<u>1.075.299</u>
Ansvarlig lånekapital		100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.012.325	0
Deposita og forudbetalt leje		31.353	0
Anden gæld		20.494	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	<u>1.064.272</u>	<u>100</u>
Gæld til realkreditinstitutter	14	1.359	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.277	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.507	142
Anden gæld	14	16.936	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.079</u>	<u>142</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.088.351</u>	<u>242</u>
Passiver		<u>2.163.650</u>	<u>1.075.541</u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Administrationsvederlag til forvalter	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Anvendt regnskabspraksis	18		

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 10. august 2016	500	500	0	0	0	1.000
Kontant kapitalforhøjelse	499.500	502.395	0	-9	0	1.001.886
Årets resultat	0	0	0	68.413	4.000	72.413
Overført fra overkurs ved emission	0	-502.895	0	502.895	0	0
Egenkapital 31. december 2017	500.000	0	0	571.299	4.000	1.075.299

Moderselskab

Egenkapital 10. august 2016	500	500	0	0	0	1.000
Kontant kapitalforhøjelse	499.500	502.395	0	-9	0	1.001.886
Årets resultat	0	0	48.135	20.278	4.000	72.413
Overført fra overkurs ved emission	0	-502.895	0	502.895	0	0
Egenkapital 31. december 2017	500.000	0	48.135	523.164	4.000	1.075.299

Pengestrømsopgørelse 10. august 2016 - 31. december 2017

	Note	Koncern
		<u>2016/17</u>
		TDKK 16,5 mdr.
Årets resultat		72.413
Reguleringer	16	-52.128
Ændring i driftskapital	17	<u>-1.508</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		18.777
Renteindbetalinger og lignende		685
Renteudbetalinger og lignende		<u>-8.061</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		11.401
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.648.665
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-49.704
Køb af virksomhed		<u>-87.090</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.785.459
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		1.013.684
Kontant kapitalforhøjelse		<u>1.002.886</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		2.016.570
Ændring i likvider		242.512
Likvider 10. august 2016		<u>0</u>
Likvider 31. december 2017		242.512
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		<u>242.512</u>
Likvider 31. december 2017		242.512

Noter til årsregnskabet

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Koncernen har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Dagsværdien af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma RED Property Advisors P/S.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Der henvises til note 8 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Begivenheder efter balancedagen

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

3 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Koncern	Moderselskab
2016/17	2016/17
TDKK 16,5 mdr.	TDKK 16,5 mdr.
61.167	0
61.167	0

4 Administrationsvederlag til forvalter

Administrationshonorar Core Property Management P/S

4.566	4.566
4.566	4.566

Noter til årsregnskabet

	Koncern	Moderselskab
	<u>2016/17</u>	<u>2016/17</u>
	TDKK 16,5 mdr.	TDKK 16,5 mdr.
5 Medarbejderforhold		
Lønninger	98	98
	<u>98</u>	<u>98</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	<u>98</u>	<u>98</u>
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	30.308
Andre finansielle indtægter	688	0
	<u>688</u>	<u>30.308</u>
7 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	624
Andre finansielle omkostninger	8.061	166
	<u>8.061</u>	<u>790</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 10. august 2016	0
Tilgang i årets løb	1.803.533
Kostpris 31. december 2017	<u>1.803.533</u>
Værdireguleringer 10. august 2016	0
Årets værdiregulering	61.167
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>61.167</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.864.700</u>

Noter til årsregnskabet

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern
	<u>2017</u>
	TDKK
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	3,15%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,65% - 3,64%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,15%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastkrav	2,65	3,15	3,65
Dagsværdi	2.216.651	1.864.700	1.609.198
Ændring i dagsværdi	351.951	0	-255.502

Noter til årsregnskabet

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	
	Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver TDKK	Andre tilgodeha- vender TDKK
Kostpris 10. august 2016	0	0
Tilgang i årets løb	13.500	34.783
Afgang i årets løb	0	-424
Kostpris 31. december 2017	13.500	34.359
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	13.500	34.359

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab
	2017 TDKK
Kostpris 10. august 2016	0
Tilgang i årets løb	1.110
Kostpris 31. december 2017	1.110
Værdireguleringer 10. august 2016	0
Årets resultat	48.135
Værdireguleringer 31. december 2017	48.135
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	169
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	49.414

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
COBO VIII Kommanditaktieselskab					
Ejendomme	København	TDKK 500	100%	48.291	47.290
COBO VIII Holding ApS	København	TDKK 100	100%	-169	-269
				48.122	47.021

Noter til årsregnskabet

11 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 2.050 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. § 18 B.

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

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene samt forudbetalte låneomkostninger.

13 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016/17
	<u>TDKK</u>
Kommanditiekapital 10. august 2016	500
Kapitalforhøjelse	499.500
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>
Kommanditiekapital 31. december 2017	<u>500.000</u>

Noter til årsregnskabet

14 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern	Moderselskab
	2017	2017
	TDKK	TDKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	100	100
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.006.743	0
Mellem 1 og 5 år	5.582	0
Langfristet del	1.012.325	0
Inden for 1 år	1.359	0
	1.013.684	0
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	31.353	0
Langfristet del	31.353	0
Inden for 1 år	0	0
	31.353	0
Anden gæld		
Efter 5 år	10.247	0
Mellem 1 og 5 år	10.247	0
Langfristet del	20.494	0
Øvrig kortfristet gæld	16.936	0
	37.430	0

Noter til årsregnskabet

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2017	2017
	TDKK	TDKK
15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.864.698</u>	<u>0</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Likvider	<u>732</u>	<u>0</u>

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme og Åbyen K/S gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2017 udgør i alt DKK 1.014 mio.

Koncernen har indgået aftale om køb af et projektejendomme med en forventet bruttokøbesum på DKK 235 mio. med overtagelse i 2019. Koncernen har pr. 31. december 2017 ydet en samlet finansiering på DKK 44 mio.

Koncernen har indgået en kontrakt med Core Property Management om administration af koncernsejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performance fee på 5% af fortjenesten til Core Property Management på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Noter til årsregnskabet

	Koncern
	<u>2016/17</u>
	TDKK 16,5 mdr.
16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer	
Finansielle indtægter	-688
Finansielle omkostninger	8.061
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-59.501
	<u>-52.128</u>
17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital	
Ændring i tilgodehavender	-9.449
Ændring i leverandører m.v.	7.941
	<u>-1.508</u>

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IV Kommanditaktieselskab for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Koncern- og årsregnskab for 2016/17 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

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

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision o.lign.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Investeringsjendomme

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende årsammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdikorrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma RED Property Advisors P/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Prioritetsgæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$