
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 37 92 17 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den / 2019

Dirigent



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 1. januar - 31. december 2018 13

Balance 31. december 14

Egenkapitalopgørelse 17

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018 18

Noter til årsregnskabet 19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2019

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Peter Lindegaard
formand

Per Henning Jensen

Søren Thygesen

Claus Bælum

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 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 1. januar - 31. december 2018, 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 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 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.

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 med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, 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.
- 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 20. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

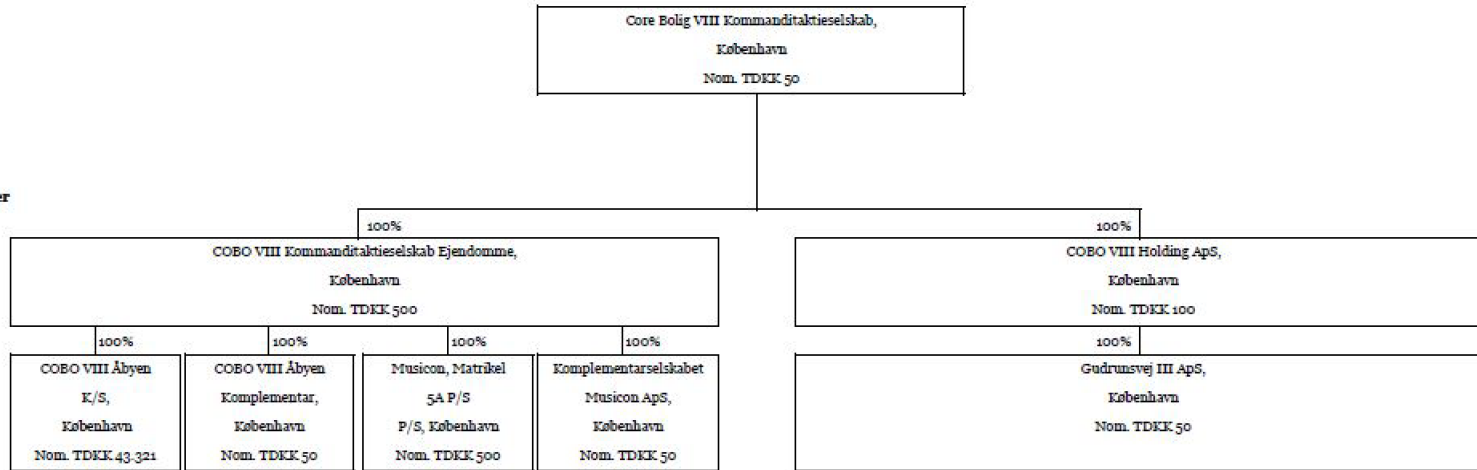
Selskabsoplysninger

Selskabet	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: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Komplementar	Core Bolig VIII Komplementarselskab ApS
Bestyrelse	Peter Lindegaard, formand Per Henning Jensen Søren Thygesen Claus Bælum
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab

Konsoliderede
dattervirksomheder



Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Nettoomsætning	90.172	39.813
Resultat af ordinær primær drift	159.127	79.786
Resultat af finansielle poster	-17.586	-7.373
Årets resultat	141.893	72.413
Balance		
Balancesum	2.552.666	2.163.650
Egenkapital	1.213.192	1.075.299
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	34.259	11.401
- investeringsaktivitet	-325.870	-1.785.459
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	-49.704
- finansieringsaktivitet	157.383	2.016.570
Årets forskydning i likvider	-134.228	242.512
Nøgletal i %		
Soliditetsgrad	47,5%	49,7%
Forrentning af egenkapital	12,4%	13,5%
Bruttoresultat/Investeringsjendomme	2,4%	-
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,8%	1,6%
Belåningsgrad ejendomme	48,4%	54,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	60.660	53.765
Net Asset Value pr. aktie i DKK	58.450	52.248

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

Koncernen blev etableret i 2017, hvorfor dette er det første hele regnskabsår. Koncernen har erhvervet i 2017 udlejningsejendomme for DKK 1.799 mio. Resten af ejendomsporteføljen er købt som projektejendomme. Der er i 2018 købt yderligere 2 udlejede boligejendomme i Hillerød for DKK 145 mio. med overtagelse pr. 1. september 2018, og dermed har allokeringen til projektejendomme køb kunne reduceres med samme beløb.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 90,2 mio., hvilket er 0,6% mere end budgetteret. I løbet af året har der været lidt ekstraordinær tomgang, som har betydet, at lejeindtægterne generelt har været under budgettet. Det er imidlertid blevet opvejet af, at der er købt de 2 ejendomme i Hillerød.

De samlede driftsomkostninger er DKK 35,5 mio., hvilket er DKK 3,8 mio. højere end budgetteret. Afvigelsen kan henføres til højere vedligeholdelse, øget tab på lejetilgodehavender samt øgede omkostninger som følge af købet af de 2 ejendomme i Hillerød.

Koncernens bruttoresultat før værdireguleringer blev på DKK 44,3 mio., hvilket er DKK 3,9 mio. mindre end budgetteret.

Der er en positiv værdiregulering på 5,6% af koncernens ejendomme i 2018, svarende til i alt DKK 113,6 mio. Den samlede ejendomsportefølge er værdiansat til DKK 2.137 mio. pr. 31. december 2018.

I ejendommen Vejløparken har koncernen begyndt frasalgs af ejerlejligheder, hvilket har resulteret i en realiseret gevinst på DKK 1,2 mio.

Den indregnede skatteindtægt på DKK 0,4 mio. vedrører skatten af resultatet i datterselskabet COBO VIII Holding ApS og dets datterselskab, idet disse selskaber er selvstændigt skattepligtige. Moderselskabet og øvrige selskaber er skattetransparente, hvor selskabsskatten afholdes og indregnes i investoraktieselskaberne.

Ledelsesberetning

Årets resultat efter skat blev DKK 141,9 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 12,4% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 14,2%. Resultatet anses under hensyntagen til den positive værdiregulering af ejendommene for meget tilfredsstillende.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Priserne på ejerboligmarkedet har i de større byer i 2018 været stagnerende som følge af, at der har været et stort udbud af nye ejerlejligheder, ligesom der er sket opstramninger af lånevilkår hos kreditgivere.

Priserne på boligudlejningsejendomme i København samt i de største provinsbyer har imidlertid fortsat været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen har især været drevet af udenlandske investorer, der ser boligudlejningsejendomme i de største danske byer som en meget sikker investeringskategori. Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi samt de fortsat lave renter.

Der er gennem de seneste måneder opstået politiske diskussion om § 5.2. renoveringerne. Et eventuelt indgreb vil formentligt først komme i løbet af efteråret. Et indgreb vil formentligt betyde at afkastet af lejlighedsrenoveringer efter § 5.2. bliver lavere, og det kan medføre mindre prisfald på ældre omkostningsbestemte ejendomme. Vi forventer primært, at det vil være ejendomme i provinsen og i Københavns omegn, der vil blive ramt hårdest. Ejendomme i København centrum vil formentligt fortsat være meget efterspurgt. Effekten på koncernens portefølje forventes derfor at være lille.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er i forbindelse med lejerskifte sket (§ 5, stk. 2) renoveringer/moderniseringer af 24 lejemål. Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af ejendommene.

Endvidere er der i af flere ejendommene foretaget investering i energioptimering med henblik på at reducere elforbruget via omlægning af belysning til LED samt optimere varmekonsumet.

Projektejendomme under opførelse

Koncernen er i gang med opførelse af 2 udlejningsejendomme i henholdsvis Aarhus og Ørestaden. Desuden har koncernen ultimo 2018 erhvervet en grund i Roskilde, hvor opførelsen af en udlejningsejendom er påbegyndt. Herudover er der afsluttende forhandlinger om yderligere 2 projekter – et i Albertslund og et i Solrød. De 5 projekter summer til godt 1,3 mia. DKK.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2018 netto på TDKK 481. Der er hensat TDKK 902 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb.

Ledelsesberetning

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 34,5 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 3,9 mio.

Koncernen har i 2018 oplevet en stigning i tabene på lejetilgodehavender, som udgør 1,7% af årets lejeindtægter. Samlet udgør tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne DKK 1,5 mio. (2017: DKK 0,5 mio.).

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 10,4 mio., hvoraf DKK 9,2 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,2 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 334.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med et vægtet gennemsnitligt renteudløb om godt 7,6 år. Den gennemsnitlige vægtet rente inkl. bidrag på realkreditlånene udgør 1,7% pr. 31. december 2018. De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 19,4 mio. i 2018.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 34,3 mio. i 2018.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2018 andrager DKK 108,3 mio., hvortil kommer DKK 20 mio. i uudnyttet kreditfaciliteter på en driftskredit.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med 2017 er gennemført af Cushman Wakefield | RED.

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

Ledelsesberetning

Egenkapital og Net Asset Value

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

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangs-fee) på 5% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren, Core Property Management P/S. Dette sker uanset at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet. Imidlertid er det ledelsens vurdering, at forpligtelsen efter de seneste værdistigninger på ejendommene er så væsentlig, at der bør tages højde herfor ved fastsættelse af Net Asset Value. Den vejledende aktiekurs er som følge af denne indregning påvirket negativt DKK 340 pr. aktie (efter skatteeffekt). Opgjort pr. 31. december 2017 ville påvirkningen have været DKK 119 pr. aktie (efter skatteeffekt).

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	I alt TDKK	Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december 2018	1.213.192	60.660
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-43.868	-2.194
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-8.722	-436
Net Asset Value 31. december 2018	1.160.602	58.030

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan opgøres til 11,1% i 2018.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 8 mio., svarende til DKK 400 pr. aktie, som skal anvendes til betaling af selskabsskatter og administrationsomkostninger i investoraktieselskaberne.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2019

Fokus i 2019 vil fortsat være en optimering af den primære drift, udvikling af ejendommene og især sikring af fremdrift i byggeriet af de købte projektejendomme.

Ledelsen ser positivt på 2019, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat på ca. DKK 42 mio., svarende til 4% af egenkapitalen, idet projektejendommen på Gudrunsvej i Aarhus forventes leveret til udlejning i december 2019.

De øvrige projekter bliver først færdige til udlejning i 2020, og dermed er opbygningen af projektporteføljen sket noget langsommere end forventet i "Offering Memorandum".

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2016/17 TDKK 16,5 mdr.	2018 TDKK	2016/17 TDKK 16,5 mdr.
Nettoomsætning		90.172	39.813	0	0
Driftsomkostninger		-35.450	-15.705	0	0
Administrationsomkostninger		-10.381	-5.489	-10.084	-5.240
Bruttoresultat før værdireguleringer		44.341	18.619	-10.084	-5.240
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	114.786	61.167	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		159.127	79.786	-10.084	-5.240
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	100.387	48.135
Finansielle indtægter	6	1.819	688	51.611	30.308
Finansielle omkostninger	7	-19.405	-8.061	-21	-790
Resultat før skat		141.541	72.413	141.893	72.413
Skat af årets resultat	8	352	0	0	0
Årets resultat		141.893	72.413	141.893	72.413

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.000	4.000	8.000	4.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	100.387	48.135
Overført resultat	133.893	68.413	33.506	20.278
	141.893	72.413	141.893	72.413

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme	9	2.136.600	1.864.700	0	0
Investeringsejendomme under udførelse	10	295.692	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.432.292	1.864.700	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	151.448	49.414
Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver	12	0	13.500	0	0
Andre tilgodehavender	12	3.101	34.359	0	0
Finansielle anlægsaktiver		3.101	47.859	151.448	49.414
Anlægsaktiver		2.435.393	1.912.559	151.448	49.414
Tilgodehavender fra salg af varer og tjeneste ydelser		481	414	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	1.057.386	1.023.398
Andre tilgodehavender	13	4.122	6.257	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere	14	4.263	0	4.263	0
Periodeafgrænsningsposter	15	123	1.908	0	0
Tilgodehavender		8.989	8.579	1.061.649	1.023.398
Likvide beholdninger		108.284	242.512	501	2.729
Omsætningsaktiver		117.273	251.091	1.062.150	1.026.127
Aktiver		2.552.666	2.163.650	1.213.598	1.075.541

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Kommanditaktiekapital		500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	148.522	48.135
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		4.263	0	4.263	0
Overført resultat		700.929	571.299	552.407	523.164
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.000	4.000	8.000	4.000
Egenkapital	16	1.213.192	1.075.299	1.213.192	1.075.299
Hensættelse til udskudt skat	18	6.148	0	0	0
Hensatte forpligtelser		6.148	0	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.174.979	1.012.325	0	0
Deposita og forudbetalt leje		36.015	31.353	0	0
Anden gæld		18.103	20.494	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	19	1.229.197	1.064.272	100	100

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2018	2017	2018	2017
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	19	3.039	1.359	0	0
Kreditinstitutter		49	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.235	1.277	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.355	4.507	298	142
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	10	0
Anden gæld	19	13.451	16.936	-2	0
Kortfristede gældsforpligtelser		104.129	24.079	306	142
Gældsforpligtelser		1.333.326	1.088.351	406	242
Passiver		2.552.666	2.163.650	1.213.598	1.075.541
Begivenheder efter balancedagen	1				
Medarbejderforhold	2				
Administrationshonorar til forvalter	3				
Resultatdisponering	17				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20				
Anvendt regnskabspraksis	23				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	0	0	571.299	4.000	1.075.299
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-4.000	-4.000
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	4.263	-4.263	0	0
Årets resultat	0	0	0	133.893	8.000	141.893
Egenkapital 31. december 2018	500.000	0	4.263	700.929	8.000	1.213.192

Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2018	500.000	48.135	0	523.164	4.000	1.075.299
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-4.000	-4.000
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	4.263	-4.263	0	0
Årets resultat	0	100.387	0	33.506	8.000	141.893
Egenkapital 31. december 2018	500.000	148.522	4.263	552.407	8.000	1.213.192

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	Koncern	
		2018 TDKK	2016/17 TDKK 16,5 mdr.
Årets resultat		141.893	72.413
Reguleringer	21	-97.552	-52.128
Ændring i driftskapital	22	7.504	-1.508
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		51.845	18.777
Renteindbetalinger og lignende		1.819	685
Renteudbetalinger og lignende		-19.405	-8.061
Pengestrømme fra driftsaktivitet		34.259	11.401
Køb af materielle anlægsaktiver		-318.115	-1.648.665
Køb af finansielle anlægsaktiver		0	-49.704
Køb af virksomhed		-7.755	-87.090
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-325.870	-1.785.459
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-4.694	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		166.028	1.013.684
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		49	0
Kontant kapitalforhøjelse		0	1.002.886
Betalt udbytte		-4.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		157.383	2.016.570
Ændring i likvider		-134.228	242.512
Likvider 1. januar 2018		242.512	0
Likvider 31. december 2018		108.284	242.512
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		108.284	242.512
Likvider 31. december 2018		108.284	242.512

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Morderselskab	
	2018 TDKK	2016/17 TDKK 16,5 mdr.	2018 TDKK	2016/17 TDKK 16,5 mdr.
2 Medarbejderforhold				
Bestyrelseshonorar	334	98	334	98
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	334	98	334	98

3 Administrationsvederlag til forvalter

Administrationshonorar Core Property Management	9.138	4.566	9.138	4.566
Performance fee 5% af fortjeneste fra salg af ejerlejligheder	80	0	80	0
	9.218	4.566	9.218	4.566

4 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investerings- ejendomme	113.572	61.167	0	0
Salg af ejendomme	1.214	0	0	0
	114.786	61.167	0	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2018	2016/17
	TDKK	TDKK 16,5 mdr.
5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomhed	100.387	48.135
	100.387	48.135

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2016/17	2018	2016/17
	TDKK	TDKK 16,5 mdr.	TDKK	TDKK 16,5 mdr.
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	51.598	30.308
Andre finansielle indtægter	1.819	688	13	0
	1.819	688	51.611	30.308

7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	624
Andre finansielle omkostninger	19.405	8.061	21	166
	19.405	8.061	21	790

8 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	-352	0	0	0
	-352	0	0	0

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar 2018	1.803.533
Tilgang i årets løb	161.870
Afgang i årets løb	-3.242
Kostpris 31. december 2018	<u>1.962.161</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	61.166
Årets værdiregulering	113.572
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-299
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>174.439</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>2.136.600</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

	Koncern	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	3,10%	3,15%

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 1,57% - 4,50%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,10%.

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

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	2,60	3,10	3,60
Dagsværdi	2.526.810	2.136.600	1.829.580
Ændring i dagsværdi	390.210	0	-307.020

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar 2018	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	139.447
Tilgang i årets løb	156.245
Kostpris 31. december 2018	295.692
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	295.692
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	1.649

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	1.110	0
Tilgang i årets løb	0	1.110
Kostpris 31. december 2018	1.110	1.110
Værdireguleringer 1. januar 2018	48.135	0
Årets resultat	100.387	48.135
Værdireguleringer 31. december 2018	148.522	48.135
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.816	169
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	151.448	49.414

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme	København	TDKK 500	100%
COBO VIII Holding ApS	København	TDKK 100	100%

12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	
	Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver	Andre tilgodeha- vender
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar 2018	13.500	34.359
Afgang i årets løb	0	-364
Overførsler i årets løb	-13.500	-30.894
Kostpris 31. december 2018	0	3.101
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0	3.101

Noter til årsregnskabet

13 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 3.640 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.

14 Tilgodehavender hos kapitalejere

	Koncern	Moder- selskab
	Kapitalejere	Kapitalejere
	TDKK	TDKK
Tilgodehavende på balancedagen	4.263	4.263
Lån optaget og indfriet i årets løb	4.250	4.250
Årets tilskrevne rente	13	13
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	2,50%	2,50%

15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene samt forudbetalte låneomkostninger.

16 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2017
	TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital 1. januar 2018	500.000	500
Kapitalforhøjelse	0	499.500
Kapitalnedsættelse	0	0
Kommanditaktiekapital 31. december 2018	500.000	500.000

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2016/17	2018	2016/17
	TDKK	TDKK 16,5 mdr.	TDKK	TDKK 16,5 mdr.
17 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.000	4.000	8.000	4.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	100.387	48.135
Overført resultat	133.893	68.413	33.506	20.278
	141.893	72.413	141.893	72.413

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
18 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	0	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-352	0	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	6.500	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	6.148	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	6.830	0	0	0
Øvrige reguleringer	-682	0	0	0
	6.148	0	0	0

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

19 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	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
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	1.164.003	1.006.743	0	0
Mellem 1 og 5 år	10.976	5.582	0	0
Langfristet del	1.174.979	1.012.325	0	0
Inden for 1 år	3.039	1.359	0	0
	1.178.018	1.013.684	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	36.015	31.353	0	0
Langfristet del	36.015	31.353	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	36.015	31.353	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	7.856	10.247	0	0
Mellem 1 og 5 år	10.247	10.247	0	0
Langfristet del	18.103	20.494	0	0
Øvrig kortfristet gæld	13.451	16.936	-2	0
	31.554	37.430	-2	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.136.600	1.864.700	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Likvider	27.552	732	0	0
----------	--------	-----	---	---

Ejerpantebreve på i alt TDKK 100.000, der giver pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	138.168	30.946	0	0
--	---------	--------	---	---

Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået totalentreprisekontrakter, hvor der pr. 31. december 2018 bestod en restforpligtelse på	502.194	0	502.194	0
--	---------	---	---------	---

Andre eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme og Åbyen K/S gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2018 udgør i alt DKK 1.222 mio.

Moderselskabet har kautioneret for restkøbesummen af selskaberne Gudrunsvvej III og Musicon, matrikel 5a P/S, som pr. 31. december 2018 udgør i alt DKK 32 mio.

Koncernen har indgået en kontrakt med Core Property Management 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 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	
	2018	2016/17
	TDKK	TDKK 16,5 mdr.
21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.819	-688
Finansielle omkostninger	19.405	8.061
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-114.786	-59.501
Skat af årets resultat	-352	0
	-97.552	-52.128
22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-408	-9.449
Ændring i leverandører m.v.	7.912	7.941
	7.504	-1.508

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

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

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostnin-

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

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 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

23 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, 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 vurderet af det uafhængige valuar-

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

firma Cushman Wakefield | RED.

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

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen 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 værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

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.

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 renteomkostning 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 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 eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af investeringsejendomme samt udlån og forudbetalinger for ejendomme.

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

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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