
Core Bolig VIII ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 37 92 17 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den / 2021

Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020 17

Noter til årsregnskabet 18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2021

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Peter Lindegaard
formand

Per Henning Jensen

Søren Thygesen

Claus Bælum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020, 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 12. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

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

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	110.767	98.384	90.172	39.813
Resultat af ordinær primær drift	248.996	119.608	159.127	79.786
Resultat af finansielle poster	-19.139	-14.734	-17.586	-7.373
Årets resultat	228.209	107.460	141.893	72.413
Balance				
Balancesum	3.621.365	2.963.363	2.552.666	2.163.650
Egenkapital	1.531.861	1.312.652	1.213.192	1.075.299
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	46.843	44.205	34.259	11.401
- investeringsaktivitet	-437.500	-455.267	-325.870	-1.785.459
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-424.353	-413.780	-318.115	-1.648.665
- finansieringsaktivitet	368.910	344.445	157.383	2.016.570
Årets forskydning i likvider	-21.747	-66.617	-134.228	242.512
Nøgletal i %				
Soliditetsgrad	42,3%	44,3%	47,5%	49,7%
Forrentning af egenkapital	16,0%	8,5%	12,4%	13,5%
Bruttoresultat/Investeringsjendomme	1,9%	2,4%	2,4%	0,0%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,3%	1,4%	1,8%	1,6%
Belåningsgrad ejendomme	53,3%	52,7%	48,4%	54,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	76.575	65.633	60.660	53.765
Net Asset Value pr. aktie i DKK	69.642	60.154	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 2020 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

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 110,8 mio. mod budgetteret DKK 112,5 mio. Afvigelsen er primært forårsaget af, at senere udlejning af Ørestad Syd end forventet samt frasalg af Vejlesøparken. Lejeindtægterne er steget fra DKK 98,4 mio. i 2019. Lejen er steget med 12,6% fra 2019 til 2020, hvilket primært kan tilskrives indkøring af de nye ejendomme på Gudrunsvej og i Ørestad Syd.

De samlede driftsomkostninger udgjorde DKK 42,0 mio., hvilket er DKK 4,2 mio. højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært, at udgifterne til vedligeholdelse er væsentligt højere end budgetteret. Her er det især istandsættelse af tag i Dambakken samt reparationer af flere altanterrasser i Vejlesøparken, der har bidraget til budgetoverskridelsen.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 56,6 mio.

Effekten af COVID-19 på årets brutto har kun været relativt begrænset, idet andelen af erhvervslejemål kun udgør godt 3%, hvoraf den væsentligste er en Rudersdals kommune, som betaler leje til tiden.

Der er i årets løb frasolgt 5 lejligheder, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 7,2 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, herfra fragår tidligere års opskrivninger på DKK 3,2 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 6,9% af koncernens ejendomme i 2020, svarende til i alt DKK 188,0 mio. (2019: DKK 59,7 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.947 mio. pr. 31. december 2020.

Årets resultat blev på DKK 228,2 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af egenkapitalen med 16,0% og en forrentning af den oprindelige investerede kapital på 22,8%. Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Lave renter, stor usikkerhed og rigelig likviditet præger vores tid. I sådan en situation søger investorer mod et sikkert og stabilt afkast, hvilket der er en bred enighed om findes i centralt beliggende boligejendomme i de større byer, idet udbuddet af disse per definition er begrænset.

Derfor har efterspørgslen på boligudlejningsejendomme i København samt i flertallet af de større provinsbyer været stigende og dermed har priserne på trods af COVID-19 nedlukningen af store dele af det danske samfund været svagt stigende i 2020 i lighed med året før.

Den endelige vedtagelse af boligindgrebet (§ 5, stk. 2) midt i 2020 har resulteret i ny køberinteresser for denne type ældre boligudlejningsejendomme. For Core Bolig VIII har dette vis betydning, idet ejendommen Vejlesøparken er en stor ejerforening, hvor det er meget svært at få løftet energimærkningen til energiklasse C. Dette har medført, at lejlighederne som ellers er egnede til § 5, stk. 2 renoveringer i stedet bliver solgt. Ud over dette har indgrebet begrænset betydning, idet det er lykkedes at hæve energimærkningen, hvor dette var relevant.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

For ejendommen Mozartsvej er der lavet et omfattende vedligeholdelsesprojekt på DKK 14,7 mio., hvor kommunen har givet et byfornyelsestilskud på DKK 8,5 mio.

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

Investeringsprojekter under opførelse

Koncernen er i løbet af 2020 blevet færdige med projektejendommen i Ørestad Syd, som ligger i Ørestaden, København SV. Derudover er der gang i 3 projekter i hhv. Albertslund, Roskilde og Solrød. De igangværende investeringsprojekter udgør pr. 31. december 2020 DKK 642,1 mio. Den samlede projektsum udgør for disse 3 projekter DKK 0,8 mia.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2020 brutto på TDKK 1.204, hvoraf der er hensat TDKK 860 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavenderne ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 344.

Ledelsesberetning

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 42,0 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 7,2 mio.

Tabene på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgjorde DKK 0,9 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 12,2 mio., hvoraf DKK 10,5 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. Hertil kommer DKK 2,2 mio. i løbende forvalterhonorar, som er aktiveret under de igangværende investeringsejendomme. Desuden er der betalt performance fee til Core Property Management P/S på DKK 0,4 mio. vedrørende salget af ejerlejligheder i Vejlesøparken.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,3 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 358.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån med et vægtet gennemsnitligt renteudløb om godt 5 år. Den gennemsnitlige rente inkl. bidrag udgør ca. 1,56%.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 19,1 mio. i 2020. Heraf er der aktiveret renter vedr. byggeprojekter DKK 8,9 mio.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 46,8 mio. mod DKK 44,2 mio. i 2019.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2020 andrager DKK 19,9 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Cushman & Wakefield - RED.

Regeringen har i oktober 2020 indgået aftale om at lagerbeskatte værdistigninger på ejendomme med 22%. Hidtil har denne skat først skulle betales ved salg af en given ejendom, men fremover skal ejendomme værdiansættes hvert år og skatten betales løbende. Loven er endnu ikke endeligt vedtaget, men dette ventes at ske i løbet af 2021 eller i 2022.

Koncernen gennemfører allerede denne værdiansættelse hvert år, så loven vil ikke få en direkte resultatmæssig påvirkning. Omvendt vil loven få en likviditetsmæssig påvirkning, da koncernen i modsætning til nu, hvor der hensættes til udskudt skat, vil skulle betale skatten løbende. I hvilket omfang lagerbeskatningen vil påvirke efterspørgslen efter investeringsejendomme og dermed værdierne, er fortsat

Ledelsesberetning

lidt usikkert.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme, henvises til note 8.

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 (engangsfee) 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.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2020	2020	2019	2019
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	DKK 1.000	DKK	DKK 1.000	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.531.861	76.593	1.312.653	65.633
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-117.507	-5.875	-97.660	-4.883
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-20.950	-1.048	-11.914	-596
Net Asset Value pr. 31. december	<u>1.393.404</u>	<u>69.670</u>	<u>1.203.079</u>	<u>60.154</u>

Som følge af rentefald i 2020 er kursværdien på koncernens eksisterende prioritetsgæld steget med DKK 19,8 mio. Hermed påvirker dagsværdien af prioritetsgælden den samlede Net Asset Value negativt med DKK 117,5 mio.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 16,5% i 2020 (2019: 4,3%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 35 mio., svarende til DKK 1.750 pr. aktie.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2020

Der forventes et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på DKK 55,0 mio. ,svarende til 4,5% af egenkapitalen eller 5,6% af den investerede kapital. Der forventes fortsat kun en meget begrænset effekt af COVID-19 på resultatet i 2021.

De resterende 3 byggeprojekter forventes alle indflytningsklar i løbet af 2021. Disse projekter forløber efter planen. Projekterne summer til ca. DKK 0,8 mia. og udgør dermed ca. 21% af Ejendomsselskabet forventede samlede ejendomsbalance på DKK 3,8 mia.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		110.767	98.384	0	0
Driftsomkostninger		-42.036	-36.705	0	0
Administrationsomkostninger		-12.172	-10.788	-11.870	-10.527
Bruttoresultat før værdireguleringer		56.559	50.891	-11.870	-10.527
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	192.437	68.717	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		248.996	119.608	-11.870	-10.527
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	207.923	84.665
Finansielle indtægter	5	3.031	217	33.325	34.382
Finansielle omkostninger	6	-22.170	-14.951	-1.169	-1.060
Resultat før skat		229.857	104.874	228.209	107.460
Skat af årets resultat	7	-1.648	2.586	0	0
Årets resultat		228.209	107.460	228.209	107.460
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		35.000	35.000	35.000	35.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	207.924	84.665
Overført resultat		193.209	72.460	-14.715	-12.205
		228.209	107.460	228.209	107.460

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Investeringsejendomme	8	2.947.000	2.454.400	0	0
Investeringsejendomme under ud- førelse	9	642.108	453.794	0	0
Materielle anlægsaktiver		3.589.108	2.908.194	0	0
Kapitalandele i dattervirksomhe- der	10	0	0	1.276.587	247.364
Andre tilgodehavender	11	2.708	2.976	0	0
Finansielle anlægsaktiver		2.708	2.976	1.276.587	247.364
Anlægsaktiver		3.591.816	2.911.170	1.276.587	247.364
Tilgodehavender fra salg af varer og tjeneste ydelser		344	435	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	336.463	1.136.048
Andre tilgodehavender	12	6.581	6.038	0	0
Tilgodehavender hos kapitalejere	13	2.222	3.411	2.222	3.411
Periodeafgrænsningsposter	14	482	642	0	0
Tilgodehavender		9.629	10.526	338.685	1.139.459
Likvide beholdninger		19.920	41.667	0	0
Omsætningsaktiver		29.549	52.193	338.685	1.139.459
Aktiver		3.621.365	2.963.363	1.615.272	1.386.823

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Kommanditaktiekapital		500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	441.111	233.187
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		2.222	3.411	2.222	3.411
Overført resultat		994.639	774.241	553.528	541.054
Foreslået udbytte for regnskabsåret		35.000	35.000	35.000	35.000
Egenkapital	15	1.531.861	1.312.652	1.531.861	1.312.652
Hensættelse til udskudt skat	17	11.004	9.356	0	0
Hensatte forpligtelser		11.004	9.356	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.358.474	1.228.940	0	0
Deposita og forudbetalt leje		46.029	38.779	0	0
Anden gæld		12.861	15.413	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	1.417.464	1.283.232	100	100

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	18	3.812	3.261	0	0
Kreditinstitutter		550.974	300.244	19.427	15.279
Modtagne forudbetalinger fra kunder		836	686	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.663	42.561	247	256
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	63.543	58.525
Selskabsskat		0	109	0	0
Anden gæld	18	24.751	11.262	94	11
Kortfristede gældsforpligtelser		661.036	358.123	83.311	74.071
Gældsforpligtelser		2.078.500	1.641.355	83.411	74.171
Passiver		3.621.365	2.963.363	1.615.272	1.386.823
Medarbejderforhold	1				
Administrationshonorar til forvalter	2				
Resultatdisponering	16				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19				
Anvendt regnskabspraksis	22				

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 2020	500.000	0	3.411	774.241	35.000	1.312.652
Tilbageførsel af disponeret udbytte primo	0	0	0	26.000	-26.000	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-9.000	-9.000
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	-1.189	1.189	0	0
Årets resultat	0	0	0	193.209	35.000	228.209
Egenkapital 31. december 2020	500.000	0	2.222	994.639	35.000	1.531.861

Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2020	500.000	233.187	3.411	541.054	35.000	1.312.652
Tilbageførsel af disponeret udbytte primo	0	0	0	26.000	-26.000	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-9.000	-9.000
Udlån og sikkerhedsstilling	0	0	-1.189	1.189	0	0
Årets resultat	0	207.924	0	-14.715	35.000	228.209
Egenkapital 31. december 2020	500.000	441.111	2.222	553.528	35.000	1.531.861

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	Koncern	
		2020 TDKK	2019 TDKK
Årets resultat		228.209	107.460
Reguleringer	20	-164.201	-56.569
Ændring i driftskapital	21	1.977	8.035
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		65.985	58.926
Renteindbetalinger og lignende		3.031	217
Renteudbetalinger og lignende		-22.174	-14.951
Pengestrømme fra ordinær drift		46.842	44.192
Betalt selskabsskat		1	13
Pengestrømme fra driftsaktivitet		46.843	44.205
Køb af materielle anlægsaktiver		-424.353	-413.780
Salg af materielle anlægsaktiver		18.770	25.325
Køb af virksomhed		-31.917	-66.812
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-437.500	-455.267
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-3.119	-3.219
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-141.964	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-1.189	1.302
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-2.690
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		129.747	56.858
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		389.737	300.194
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		4.698	0
Betalt udbytte		-9.000	-8.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		368.910	344.445
Ændring i likvider		-21.747	-66.617
Likvider 1. januar 2020		41.667	108.284
Likvider 31. december 2020		19.920	41.667
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		19.920	41.667
Likvider 31. december 2020		19.920	41.667

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1 Medarbejderforhold				
Bestyrelseshonorar	358	355	358	355
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	358	355	358	355
2 Administrationsvederlag til forvalter				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management	12.679	10.881	10.504	9.107
Forvalterhonorar, performance - Core Property Management	400	470	400	470
Forvalterhonorar, aktiveret under Investeringsejendomme	-2.175	-1.774	0	0
	10.904	9.577	10.904	9.577
3 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings-ejendomme	188.033	63.833	0	0
Tilbageført værdiregulering i forbindelse med salg	-3.176	-4.129	0	0
Gevinst ved salg af ejendomme	7.580	9.013	0	0
	192.437	68.717	0	0

Noter til årsregnskabet

		Moderselskab	
		2020	2019
		TDKK	TDKK
4	Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
	Andel af overskud i dattervirksomhed	207.923	84.665
		207.923	84.665
		Koncern	
		2020	2019
		TDKK	TDKK
5	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre finansielle indtægter	3.031	217
		3.031	217
		Moderselskab	
		2020	2019
		TDKK	TDKK
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	30.455	34.345
	Andre finansielle indtægter	2.870	37
		33.325	34.382
6	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre finansielle omkostninger	22.170	14.951
		22.170	14.951
		Moderselskab	
		2020	2019
		TDKK	TDKK
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.075	976
	Andre finansielle omkostninger	94	84
		1.169	1.060
7	Skat af årets resultat		
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	1.648	-2.573
	Regulering af skat vedr. tidligere år	0	-13
		1.648	-2.586
		Moderselskab	
		2020	2019
		TDKK	TDKK
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	0	0
	Regulering af skat vedr. tidligere år	0	0
		0	0

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar 2020	2.220.257
Tilgang i årets løb	21.166
Afgang i årets løb	-10.780
Overførsler i årets løb	297.357
Kostpris 31. december 2020	<u>2.528.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	234.143
Årets værdiregulering	188.033
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-3.176
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>419.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>2.947.000</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>2.572</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	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	3,14%	3,26%

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 1,40% - 4,25%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,14%.

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	2,64	3,14	3,64
Dagsværdi	3.505.400	2.947.000	2.542.100
Ændring i dagsværdi	558.400	0	-404.900

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar 2020	453.794
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	163.527
Tilgang i årets løb	322.144
Overførsler i årets løb	-297.357
Kostpris 31. december 2020	642.108
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	642.108
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	6.299

Noter til årsregnskabet

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK
Kostpris 1. januar 2020	1.110	1.110
Tilgang i årets løb	825.000	0
Kostpris 31. december 2020	826.110	1.110
Værdireguleringer 1. januar 2020	233.187	148.522
Årets resultat	207.924	84.665
Værdireguleringer 31. december 2020	441.111	233.187
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	9.366	13.067
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.276.587	247.364

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%

11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre tilgodeha- vender TDKK
Kostpris 1. januar 2020	2.976
Afgang i årets løb	-268
Kostpris 31. december 2020	2.708
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	2.708

Noter til årsregnskabet

12 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 3.313 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.

13 Tilgodehavender hos kapitalejere

Udlån til kapitalejere (Investorselskaber) er sket i henhold til generalforsamlingsbemyndigelse. Udlånene er givet på markedsvilkår og forrentes med en markedsrente.

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommene samt forudbetalte låneomkostninger.

15 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditiekapital 1. januar 2020	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0
Kommanditiekapital 31. december 2020	500.000	500.000	500.000

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
16 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	35.000	35.000	35.000	35.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	207.924	84.665
Overført resultat	193.209	72.460	-14.715	-12.205
	228.209	107.460	228.209	107.460

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
17 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	9.356	6.148	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	1.648	-2.573	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	0	5.781	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	11.004	9.356	0	0
Materielle anlægsaktiver	15.054	12.136	0	0
Øvrige reguleringer	-4.050	-2.780	0	0
	11.004	9.356	0	0

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

Noter til årsregnskabet

18 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	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 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	1.340.067	1.215.746	0	0
Mellem 1 og 5 år	18.407	13.194	0	0
Langfristet del	1.358.474	1.228.940	0	0
Inden for 1 år	3.812	3.261	0	0
	1.362.286	1.232.201	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	46.029	38.779	0	0
Langfristet del	46.029	38.779	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	46.029	38.779	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	10.247	5.166	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.614	10.247	0	0
Langfristet del	12.861	15.413	0	0
Øvrig kortfristet gæld	24.751	11.262	94	11
	37.612	26.675	94	11

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.947.000	2.212.700	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Likvider	6.578	38.191	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 450.280, der giver pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	641.873	337.824	0	0
Kontraktlige forpligtelser				
Der er indgået totalentreprisekontrakter, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	139.498	524.691	138.517	524.691

Andre eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme, COBO VIII Åbyen K/S og Gudrunsvej III ApS gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2020 udgør i alt DKK 1.379 mio.

Moderselskabet har kautioneret for COBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme, Musicon, matrikel 5a P/S, Gudrunsvej III ApS og Trylleskoven Ø7 P/S gæld til kreditinstitutter, som pr. 31. december 2020 udgør i alt DKK 529 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	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.031	-217
Finansielle omkostninger	22.170	14.951
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-184.988	-68.717
Skat af årets resultat	1.648	-2.586
	-164.201	-56.569
21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	294	-2.714
Ændring i leverandører m.v.	1.683	10.749
	1.977	8.035

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab for 2019 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 2020 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

22 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 på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

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

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder 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

22 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

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 2020 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman Wakefield | RED.

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2020 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

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomme, 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

Noter til årsregnskabet

22 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

22 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	$\frac{\text{Rentebærende gæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$