
Core Bolig VIII Investor- aktieselskab Nr. 14

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

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 38 72 18 36

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/12 2020

Peder Sehested Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020 7

Balance 30. september 2020 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. november 2020

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Peter Lindegaard

Per Henning Jensen

Søren Thygesen

Claus Bælum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14 for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet 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 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 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, 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 udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 18. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40

E-mail: Info@coreproperty.dk

Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 38 72 18 36

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Stiftet: 16. juni 2017

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Peter Lindegaard
Per Henning Jensen
Søren Thygesen
Claus Bælum

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 11% af Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 1/10 2019 - 30/9 2020 udviser et overskud på TDKK 9.849, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på TDKK 128.957.

Dagsværdien af aktierne i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld samt performance fee ved salg af ejendommene.

Selskabet omlagde regnskabsåret i forrige regnskabsperiode. Resultatopgørelsen omfatter således sammenligningstal for en 17 måneders periode.

Driften i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab forløber tilfredsstillende, og der er ikke nogen væsentlig effekt af COVID19. Der er heller ikke tegn på, at COVID-19-krisen har påvirket priserne på boligudlejningsejendomme negativt. Værdien af aktierne i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab er imidlertid påvirket lidt negativt af rentefaldet i 2020, som har medført negative kursreguleringer af prioritetsgæld. Afkastet for 1.-3. kvartal 2020 er derfor ikke så højt, som det ellers ville være.

Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr. 14's kursværdi ultimo

Én aktie i Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14 kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 58.617 pr. nominelt DKK 25.000.

Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S

Selskabet har i 2019/20 betalt TDKK 2 i administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	Note	2019/20	2018/19
		TDKK 12 mdr.	TDKK 17 mdr.
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele		12.988	6.695
Andre eksterne omkostninger		-56	-67
Resultat før finansielle poster		12.932	6.628
Andre finansielle omkostninger		-1	-3
Resultat før skat		12.931	6.625
Skat af årets resultat	1	-3.082	-1.475
Årets resultat		9.849	5.150

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		9.849	5.150
		9.849	5.150

Balance 30. september 2020

Aktiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		132.318	120.320
Finansielle anlægsaktiver	2	132.318	120.320
Anlægsaktiver		132.318	120.320
Andre tilgodehavender		900	0
Tilgodehavender		900	0
Likvide beholdninger		66	921
Omsætningsaktiver		966	921
Aktiver		133.284	121.241

Balance 30. september 2020

Passiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Selskabskapital		55.000	55.000
Overkurs ved emission		55.697	55.697
Overført resultat		18.260	8.411
Egenkapital	3	128.957	119.108
Hensættelse til udskudt skat		3.483	978
Hensatte forpligtelser		3.483	978
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14	6
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		824	1.147
Anden gæld		6	2
Kortfristede gældsforpligtelser		844	1.155
Gældsforpligtelser		844	1.155
Passiver		133.284	121.241
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> TDKK	<u>Overkurs ved emission</u> TDKK	<u>Overført resultat</u> TDKK	<u>I alt</u> TDKK
Egenkapital 1. oktober	55.000	55.697	8.411	119.108
Årets resultat	0	0	9.849	9.849
Egenkapital 30. september	55.000	55.697	18.260	128.957

Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
	TDKK 12 mdr.	TDKK 17 mdr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	576	1.148
Årets udskudte skat	2.506	327
	<u>3.082</u>	<u>1.475</u>
 2 Finansielle anlægsaktiver		
		Andre værdipa- pirer og kapital- andele
		TDKK
Kostpris 1. oktober		<u>110.697</u>
Kostpris 30. september		<u>110.697</u>
Opskrivninger 1. oktober		9.623
Årets opskrivninger		<u>11.998</u>
Opskrivninger 30. september		<u>21.621</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>132.318</u>

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter en ejerandel på 11% af Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab. Dagsværdien af aktierne er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld samt performance fee ved salg af ejendommene.

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.200 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2019/20	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. oktober	55.000	55.000	500
Kapitalforhøjelse	0	0	54.500
Kapitalnedsættelse	0	0	0
Selskabskapital 30. september	55.000	55.000	55.000

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for T&W Medical A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Nærtstående parter

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S

Fælles direktionsmedlemmer

Transaktioner

Selskabet har i 2019/20 betalt TDKK 2 administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

I øvrigt har der ikke i året været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærstående parter.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14 for 1/10 2019 - 30/9 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet omlagde sidste år regnskabsåret med en omlægningsperiode 1/5 2018 - 30/9 2019. Resultatopgørelsen omfatter således sammenligningstal for en 17 måneders periode.

Årsregnskabet for 2019/20 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.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til diverse gebyrer, administrationshonorar samt revision og regnskabsmæssig assistance.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab. Kapitalandelene måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandele i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab fastsættes som en forholdsmæssige ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdi for selskabet er fastsat som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursreguleringen på prioritetsgæld samt performance fee ved salg af ejendommene - dette under hensyntagen til effekten af udskudt skat.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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