

---

# ***Core Bolig VIII*** ***Investoraktieselskab Nr. 14***

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

Årsrapport for  
1. oktober 2023 - 30. september 2024

---

CVR-nr. 38 72 18 36

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 3/2 2025

Peder Sehested Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 21. januar 2025

## Direktion

Casper Elmelund Abild  
Adm. direktør

Peder Sehested Lund  
direktør

Morten Munkager Knudsen  
direktør

## Bestyrelse

Per Henning Jensen  
formand

Claus Bælum

Anne Birgitte Bojen Justesen

Jacob Hübertz

# 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14 for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.
- 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 21. januar 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14 C/O Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 33 18 84 40 Email: Info@coreproperty.dk Hjemmeside: www.coreproperty.dk  CVR-nr: 38 72 18 36 Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Stiftet: 16. juni 2017 Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Per Henning Jensen, formand Claus Bælum Anne Birgitte Bojen Justesen Jacob Hübertz
<b>Direktion</b>	Casper Elmelund Abild Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
<b>Revisor</b>	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, udleje og administrere udlejningsejendomme via ejerskab til kapitalandele i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på TDKK 2.261, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 163.763.

Dagsværdien af aktierne i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab er opgjort som selskabets andel af Net Asset Value jf. nedenstående beskrivelse.

## 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 74.438 pr. nominelt DKK 25.000.

## Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S

Selskabet har i 2023/24 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 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Andre eksterne omkostninger		-73	-66
<b>Bruttotab</b>		<b>-73</b>	<b>-66</b>
Indtægter af kapitalinteresser	1	-2.425	10.669
Finansielle indtægter		124	49
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.374</b>	<b>10.652</b>
Skat af årets resultat	2	113	-2.496
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.261</b>	<b>8.156</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	5.720	7.150
Overført resultat	-7.981	1.006
	<b>-2.261</b>	<b>8.156</b>

## Balance 30. september 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Kapitalinteresser	3	178.689	187.329
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>178.689</b>	<b>187.329</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>178.689</b>	<b>187.329</b>
Andre tilgodehavender		2.608	3.399
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.608</b>	<b>3.399</b>
Likvide beholdninger		31	4
Omsætningsaktiver		2.639	3.403
<b>Aktiver</b>		<b>181.328</b>	<b>190.732</b>

# Balance 30. september 2024

## Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		55.000	55.000
Overført resultat		108.763	116.744
<b>Egenkapital</b>		<b>163.763</b>	<b>171.744</b>
Hensættelse til udskudt skat		14.375	16.235
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.375</b>	<b>16.235</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14	14
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		3.167	2.730
Anden gæld		9	9
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.190</b>	<b>2.753</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.190</b>	<b>2.753</b>
<b>Passiver</b>		<b>181.328</b>	<b>190.732</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. oktober	55.000	116.744	171.744
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-5.720	-5.720
Årets resultat	0	-2.261	-2.261
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>55.000</b>	<b>108.763</b>	<b>163.763</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	TDKK	TDKK
<b>1. Indtægter af kapitalinteresser</b>		
Værdiregulering af kapitalinteresser	-8.640	1.869
Udbytte	6.215	8.800
	<u>-2.425</u>	<u>10.669</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	TDKK	TDKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.747	1.420
Årets udskudte skat	-1.860	1.076
	<u>-113</u>	<u>2.496</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>3. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. oktober	110.697	110.697
Kostpris 30. september	110.697	110.697
Værdireguleringer 1. oktober	76.632	74.763
Årets opskrivninger, netto	-8.640	1.869
Værdireguleringer 30. september	67.992	76.632
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>178.689</b>	<b>187.329</b>

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab	København	500.000 TDKK	11,00%

Dagsværdien af kapitalinteresser er opgjort som forholdsmæssig andel af Net Asset Value i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab. Selskabets aktivitet er investering i ejendomme, og Net Asset Value er opgjort på baggrund af dagsværdien af de underliggende aktiver og forpligtelser, hvor de væsentligste forudsætninger er følgende:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges baseret på en DCF-model. Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. Den væsentligste forudsætning, som anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,57% - 5,00 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,04 %.

- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

## 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Nærtstående parter

### Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S

**Grundlag:** Fælles direktionsmedlemmer

### Transaktioner

Selskabet har i 2023/24 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 nærtstående parter.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14 for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 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.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

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

### Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Resultat af kapitalinteresser omfatter kursregulering på værdipapirer samt udbytte. Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i kapitalinteressen. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i kapitalinteressen før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for kapitalinteressen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med T&W Medical A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalinteresser, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab. Kapitalinteresser måles til dagsværdi.

## Noter til årsregnskabet

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

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

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