
Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab Nr. 9

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 38 53 74 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den / 2019

Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab Nr. 9.

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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2019

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Peter Lindegaard

Per Henning Jensen

Søren Thygesen

Claus Bælum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab Nr. 9

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab Nr. 9 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 kommandit-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, 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 kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af kommanditselskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om kommanditselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at kommanditselskabet 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 20. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab Nr. 9
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 53 74 82
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 30. marts 2017
Regnskabsår: 2. 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 4,50% af Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på TDKK 5.348, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 52.330.

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

Performance fee har ikke tidligere været målt i dagsværdien af aktierne. Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele er som følge heraf negativt påvirket med TDKK 392.

Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab Nr. 9's kursværdi ultimo 2018

Én aktie i Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab Nr. 9 kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 58.145 pr. nominelt DKK 25.000.

Den vejledende aktiekurs er som følge af indregning af performance fee påvirket negativt DKK 340 pr. aktie (efter skatteeffekt). Opgjort pr. 31. december 2017 ville påvirkningen have været DKK 119 pr. aktie (efter skatteeffekt).

Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S

Selskabet har i 2018 betalt TDKK 1 administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 400 kr. pr. aktie.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		TDKK 12 mdr.	TDKK 9 mdr.
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele		5.384	1.873
Andre eksterne omkostninger		-36	-31
Resultat før finansielle poster		5.348	1.842
Andre finansielle omkostninger		0	-5
Årets resultat		5.348	1.837

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		360	0
Overført resultat		4.988	1.837
		5.348	1.837

Balance 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		52.227	47.023
Finansielle anlægsaktiver	1	52.227	47.023
Anlægsaktiver		52.227	47.023
Likvide beholdninger		119	2
Omsætningsaktiver		119	2
Aktiver		52.346	47.025
Passiver			
Selskabskapital		22.500	22.500
Overført resultat		29.470	24.482
Foreslået udbytte for regnskabsåret		360	0
Egenkapital	2	52.330	46.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15	13
Anden gæld		1	30
Kortfristede gældsforpligtelser		16	43
Gældsforpligtelser		16	43
Passiver		52.346	47.025
Nærtstående parter	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbyt-	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>resultat</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>TDKK</u>
		<u>TDKK</u>	<u>året</u>	
			<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar	22.500	24.482	0	46.982
Årets resultat	0	4.988	360	5.348
Egenkapital 31. december	22.500	29.470	360	52.330

Noter til årsregnskabet

1 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	45.150
Kostpris 31. december	<u>45.150</u>
Opskrivninger 1. januar	1.873
Årets opskrivninger	<u>5.204</u>
Opskrivninger 31. december	<u>7.077</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>52.227</u>

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter en ejerandel på 4,50% af Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab. Dagsværdien af aktierne er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld samt performance fee ved salg af ejendommene.

2 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 900 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
Selskabskapital 1. januar	22.500	500
Kapitalforhøjelse	0	22.000
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 31. december	<u>22.500</u>	<u>22.500</u>

Noter til årsregnskabet

3 Nærtstående parter

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S

Fælles direktionsmedlemmer

Transaktioner

Selskabet har i 2018 betalt TDKK 1 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

4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab Nr. 9 for 2018 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 kommanditselskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet 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.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Finansielle poster

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

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Egenkapital

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

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