

---

# ***Core Bolig VIII*** ***Investoraktieselskab Nr. 11***

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

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 38 70 87 40

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den / 2022

Dirigent



# 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 2021 for Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 11.

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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2022

## 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. 11

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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, 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.
- 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 10. marts 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 11  
c/o Core Property Management P/S  
Axeltorv 2N, 4.  
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40  
E-mail: [Info@coreproperty.dk](mailto:Info@coreproperty.dk)  
Hjemmeside: [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 38 70 87 40  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 12. juni 2017  
Regnskabsår: 5. 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 2,50% af Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på TDKK 7.104, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 39.517.

Dagsværdien af aktierne i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld og hensættelse til performance fee.

Årets resultat svarer til et afkast på 21,6% for 2021. Afkastet er i 2021 påvirket positivt med 1,7% (netto efter skat) som følge af rentestigningen, som har betydet, at det urealiserede kurstab på realkreditlånene i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab er reduceret.

Pr. 31. december 2021 udgør kurstabene 4,6% (netto efter skat) af Net Asset Value. Under hensyntagen til at Core Bolig VIII ikke forventes at indfri lånene før tid, vil kurstabene løbende blive reduceret til DKK 0 hen mod refinansieringstidspunkt.

## Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 11's kursværdi ultimo 2021

Én aktie i Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 11 kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 79.032 pr. nominelt DKK 25.000.

## Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S

Selskabet har i 2021 betalt TDKK 1 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. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Indtægter af kapitalinteresser		9.038	4.983
Andre eksterne omkostninger		-37	-34
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9.001</b>	<b>4.949</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.001</b>	<b>4.949</b>
Andre finansielle omkostninger		-2	-1
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.999</b>	<b>4.948</b>
Skat af årets resultat	2	-1.895	-1.056
<b>Årets resultat</b>		<b>7.104</b>	<b>3.892</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000	550
Overført resultat		5.104	3.342
		<b>7.104</b>	<b>3.892</b>

## Balance 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalinteresser	3	42.999	34.835
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>42.999</b>	<b>34.835</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.999</b>	<b>34.835</b>
Selskabsskat		93	37
<b>Tilgodehavender</b>		<b>93</b>	<b>37</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24</b>	<b>8</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>117</b>	<b>45</b>
<b>Aktiver</b>		<b>43.116</b>	<b>34.880</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital	4	12.500	12.500
Overført resultat		25.017	19.913
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000	550
<b>Egenkapital</b>		<b>39.517</b>	<b>32.963</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.426	1.788
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.426</b>	<b>1.788</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19	0
Gæld til kapitalinteresser		152	118
Anden gæld		2	11
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>173</b>	<b>129</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>173</b>	<b>129</b>
<b>Passiver</b>		<b>43.116</b>	<b>34.880</b>
Nærtstående parter	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs-</u>	<u>I alt</u>
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>året</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar	12.500	19.913	550	32.963
Betalt ordinært udbytte	0	0	-550	-550
Årets resultat	0	5.104	2.000	7.104
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>12.500</b>	<b>25.017</b>	<b>2.000</b>	<b>39.517</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> TDKK	<u>2020</u> TDKK
<b>1 Indtægter af kapitalinteresser</b>		
Værdiregulering af kapitalinteresser	8.163	4.758
Udbytte	<u>875</u>	<u>225</u>
	<b><u>9.038</u></b>	<b><u>4.983</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	257	165
Årets udskudte skat	<u>1.638</u>	<u>891</u>
	<b><u>1.895</u></b>	<b><u>1.056</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>3 Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	25.159	25.159
Kostpris 31. december	25.159	25.159
Værdireguleringer 1. januar	9.677	4.918
Værdiregulering, urealiseret	8.163	4.758
Værdireguleringer 31. december	17.840	9.676
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>42.999</b>	<b>34.835</b>

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 2,25 % - 4,25 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 3,53 %.

- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab	København	500.000 TDKK	2,50%

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	12.500	12.500	12.500	12.500	500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	12.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>12.500</b>	<b>12.500</b>	<b>12.500</b>	<b>12.500</b>	<b>12.500</b>

## 5 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S

Fælles direktionsmedlemmer

#### Transaktioner

Selskabet har i 2021 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 nærstående parter.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 11 for 2021 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.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Som følge af årsregnskabslovens nye bestemmelser om kapitalinteresser, er værdien af selskabets investering i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab præsenteret på regnskabslinjen "Kapitalinteresser". Sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har hverken påvirket resultat eller egenkapital.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

## Balancen

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalinteresser, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab. Kapitalinteresser 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

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



# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

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