
Komplementarselskabet Core Bolig X ApS

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 40 64 46 87

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/03 2023

Peder Sehested Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 6

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Komplementarselskabet Core Bolig X ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2023

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
direktør

John Bødker
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Komplementarselskabet Core Bolig X ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Komplementarselskabet Core Bolig X ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerens etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 23. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet

Komplementarselskabet Core Bolig X ApS
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.: 40 64 46 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Revisor

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Andre eksterne omkostninger		-7.050	-7.050
Resultat før finansielle poster		-7.050	-7.050
Finansielle indtægter	2	84.532	57.372
Finansielle omkostninger		-35	-580
Resultat før skat		77.447	49.742
Skat af årets resultat	3	-17.028	-10.934
Årets resultat		60.419	38.808

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	130.000	0
Overført resultat	-69.581	38.808
	60.419	38.808

Balance 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Aktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		155.024	123.913
Andre tilgodehavender		44.425	8.197
Tilgodehavender		199.449	132.110
Likvide beholdninger		5.002	5.838
Omsætningsaktiver		204.451	137.948
Aktiver		204.451	137.948
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.183	70.763
Foreslået udbytte for regnskabsåret		130.000	0
Egenkapital		181.183	120.763
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		17.018	10.935
Kortfristede gældsforpligtelser		23.268	17.185
Gældsforpligtelser		23.268	17.185
Passiver		204.451	137.948
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	70.764	0	120.764
Årets resultat	0	-69.581	130.000	60.419
Egenkapital 31. december	50.000	1.183	130.000	181.183

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab, COBO X Project A P/S, COBO X Project B P/S, COBO X Projekt C P/S, COBO X Munkeengen P/S, COBO X Projekt E P/S og COBO X Projekt F P/S samt at stille ledelsen til rådighed for disse selskaber.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>84.532</u>	<u>57.372</u>
	<u>84.532</u>	<u>57.372</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>17.028</u>	<u>10.934</u>
	<u>17.028</u>	<u>10.934</u>

Noter til årsregnskabet

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 Komplementarselskabet Core Property Management A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs skatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter ubegrænset som komplementar for Core Bolig X Kommanditaktieselskab, COBO X Projekt A P/S, COBO X Projekt B P/S, COBO X Projekt C P/S, COBO X Munkeengen P/S, COBO X Projekt E P/S og COBO X Projekt F P/S's gæld til tredjemand. Den samlede gæld andrager pr. 31. december 2022 DKK 582 mio. Core Bolig X Kommanditaktieselskab har endvidere kautionsforpligtelser på DKK 365 mio. pr. 31. december 2022, hvoraf bl.a. er en del af den samlede gæld til tredjemand indgår. Derudover har COBO X Projekt A P/S, COBO X Projekt B P/S og COBO X Projekt F P/S indgået entreprisekontrakter, hvor der pr. 31. december 2022 er en restforpligtelse på DKK 1.143 mio.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komplementarselskabet Core Bolig X ApS for 2022 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.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 koncernforbundne danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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.