
Komplementarselskabet Core Bolig X ApS

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 40 64 46 87

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/03 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2022

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 2021 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 revisorerers 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 29. marts 2022

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 | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|------|---------------|---------------|
| Andre eksterne omkostninger | | -7.050 | -6.250 |
| Resultat før finansielle poster | | -7.050 | -6.250 |
| Finansielle indtægter | 2 | 57.372 | 47.653 |
| Finansielle omkostninger | | -580 | -435 |
| Resultat før skat | | 49.742 | 40.968 |
| Skat af årets resultat | 3 | -10.934 | -9.013 |
| Årets resultat | | 38.808 | 31.955 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|---------------|---------------|
| Overført resultat | | 38.808 | 31.955 |
| | | 38.808 | 31.955 |

Balance 31. december

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|------|----------------|---------------|
| Aktiver | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 123.913 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 8.197 | 47.653 |
| Tilgodehavender | | 132.110 | 47.653 |
| Likvide beholdninger | | 5.838 | 49.565 |
| Omsætningsaktiver | | 137.948 | 97.218 |
| Aktiver | | 137.948 | 97.218 |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 70.763 | 31.955 |
| Egenkapital | | 120.763 | 81.955 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 6.250 | 6.250 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 10.935 | 9.013 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 17.185 | 15.263 |
| Gældsforpligtelser | | 17.185 | 15.263 |
| Passiver | | 137.948 | 97.218 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | 31.955 | 81.955 |
| Årets resultat | 0 | 38.808 | 38.808 |
| Egenkapital 31. december | 50.000 | 70.763 | 120.763 |

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>2021</u> DKK | <u>2020</u> DKK |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>57.372</u> | <u>47.653</u> |
| | <u>57.372</u> | <u>47.653</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | <u>10.934</u> | <u>9.013</u> |
| | <u>10.934</u> | <u>9.013</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 2021 DKK 818 mio. Core Bolig X Kommanditaktieselskab har endvidere kautionsforpligtelser på DKK 132 mio. pr. 31. december 2021, 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 2021 er en restforpligtelse på DKK 714 mio.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komplementarselskabet Core Bolig X ApS for 2021 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 2021 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.