
Core Bolig X ***Kommanditaktieselskab***

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

Årsrapport for 2019/20 (regnskabsår 4/7 2019 - 31/12 2020)

CVR-nr. 40 64 82 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
6 /5 2021

Peder Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 4. juli - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 4. juli - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. juli 2019 - 31. december 2020 for Core Bolig X Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2021

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Niels Lorentz Nielsen

Per Horndrup Yderholm

Morten Munkager Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig X Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 4. juli 2019 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig X Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 4. juli 2019 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kan dog medføre, at koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 19. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Telefon: 33 18 84 40
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 40 64 82 16
Regnskabsperiode: 4. juli 2019 - 31. december 2020
Hjemstedskommune: København

Komplementar

Komplementarselskabet Core Bolig X ApS

Bestyrelse

Niels Lorentz Nielsen
Per Horndrup Yderholm
Morten Munkager Knudsen

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern
	2019/20
	TDKK
Hovedtal	
Resultat	
Nettoomsætning	9.343
Resultat af ordinær primær drift	10.132
Resultat af finansielle poster	-1.867
Årets resultat	8.270
Balance	
Balancesum	1.181.905
Egenkapital	1.008.270
Pengestrømme	
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	20.595
- investeringsaktivitet	-477.714
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-477.714
- finansieringsaktivitet	1.135.961
Årets forskydning i likvider	678.842
Nøgletal i %	
Soliditetsgrad	85,3%
Forrentning af egenkapital	0,8%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,5%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,3%
Belåningsgrad ejendomme	63,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	50.413
Net Asset Value pr. aktie i DKK	50.319

For beregning af nøgletal henvises der til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Det skal anføres, at forrentning af egenkapital i selskabets første regnskabsår er beregnet på gennemsnittet af indskudt kapital og ultimo egenkapitalen.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld samt fradrag for hensættelse til performance fee, divideret med antal aktier.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

I løbet af regnskabsåret har 380 investorer via 6 kapitalforhøjelser tegnet kapital med et samlet provenu på DKK 1.000 mio. og dermed er selskabet fuldttegnet. Tegning er sket via 21 investoraktieselskaber samt 2 fonde, der har investeret direkte i Core Bolig X Kommanditaktieselskab.

Koncernen har pr. 1. december 2019 købt investeringsejendommen Munkeengen 4-20 i Hillerød for en samlet købesum på DKK 203 mio. Ejendommen er opført i 2010 og er fuldt udlejet og i drift.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 9,3 mio.

Koncernens bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 5,6 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 2,2% af ovenstående ejendom i 2020, svarende til i alt DKK 4,5 mio. Investeringsejendommen er værdiansat til DKK 209,1 mio. pr. 31. december 2020.

Årets resultat blev på DKK 8,3 mio., hvilket svarer til en positiv forrentning af investerede kapital med 0,8%. Resultatet anses for tilfredsstillende, idet selskabets portefølje af projektejendomme er under opbygning.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Lave renter, stor usikkerhed og rigelig likviditet præger vores tid. I sådan en situation søger investorer mod et sikkert og stabilt afkast, hvilket der er en bred enighed om findes i centralt beliggende boligejendomme i de større byer, idet udbuddet af disse per definition er begrænset.

Derfor har efterspørgslen på boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn været stigende og dermed har priserne på trods af COVID-19 nedlukningen af store dele af det danske samfund været stigende i 2020 i lighed med året før.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2020 brutto på TDKK 48, hvoraf der ikke er hensat til tab på lejetilgodehavender. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 48.

Ledelsesberetning

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse omfatter byggeprojekterne i Dolomithusene i Ørestaden og Kochsvej i Frederikssund . Begge byggerier forventes færdige ultimo 2021.

Herudover omfatter posten overtagne projekter (byggegrunde) i Gråbrødre Skole i Roskilde, Røndebær Allé i Helsingør og Degnejorden i Lejre samt indledende projektudviklingsudgifter.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 1,8 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 1,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 2,0 mio., hvoraf DKK 1,5 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. Hertil kommer DKK 0,5 mio. i løbende forvalterhonorar, som er aktiveret under de igangværende investeringsejendomme.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 0,4 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Der er ikke sket aflønning af bestyrelsen.

Finansielle poster

Der er i regnskabsåret kun optaget realkreditlån til købet af Munkengen med et provenu på DKK 133,5 mio. Det er sket i form af realkreditlån med et vægtet gennemsnitligt renteudløb om knap 11 år. Den gennemsnitlige rente inkl. bidrag udgør ca. 0,84%.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 1,9 mio. i 2019/20.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsjendommen er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der er gennemført af Nordicals København A/S.

Regeringen har i oktober 2020 indgået aftale om at lagerbeskatte værdistigninger på ejendomme med 22%. Hidtil har denne skat først skulle betales ved salg af en given ejendom, men fremover skal ejendomme værdiansættes hvert år, og skatten betales løbende. Loven er endnu ikke endeligt vedtaget, men dette ventes at ske i løbet af 2021 eller i 2022.

Koncernen gennemfører allerede denne værdiansættelse hvert år, så loven vil ikke at få en direkte resultatmæssig påvirkning. Omvendt vil loven få en likviditetsmæssig påvirkning, da koncernen i modsætning til nu, hvor der hensættes til udskudt skat, vil skulle betale skatten løbende. I hvilket omfang lagerbeskatningen vil påvirke efterspørgslen efter investeringsejendomme og dermed værdierne, er fortsat lidt usikkert.

Ledelsesberetning

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendom henvises til note 8.

Egenkapital og Net Asset Value

Efter ledelsens vurdering, skal der ved fastsættelse af koncernens Net Asset Value pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier.

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangsfee) på 7,0% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property Management P/S. Dette sker uanset, at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2020	2020
	I alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.008.270	50.413
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-1.578	-78
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-317	-16
Net Asset Value pr. 31. december	<u>1.006.375</u>	<u>50.319</u>

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 2 mio., svarende til DKK 100 pr. aktie. Udbyttet skal bruges til betaling af selskabsskatter og administrationsomkostninger i investoraftieselskaberne.

Forventninger til 2021

Fokus i 2021 vil være på udvikling, opførelse og overtagelse af de erhvervede byggeprojekter. Købsprocessen for hele ejendomsporteføljen på i alt DKK 3 mia. forløber efter planen og forventes afsluttet i foråret 2021. Der er enkelte projekter, hvor der kun er indgået hensigtserklæringer, og hvor den endelige aftale afventer godkendelser af lokalplaner eller lignende.

Driften forventes i 2021 kun at omfatte Ejendommen Munkeengen, idet i Dolomithusene i Ørestaden og Kochsvej i Frederikssund først forventes færdigt ultimo 2021.

Resultatopgørelse 4. juli - 31. december

	Note	Koncern 2019/20 TDKK	Moderselskab 2019/20 TDKK
Nettoomsætning		9.343	0
Driftsomkostninger		-1.756	0
Administrationsomkostninger		-1.983	-1.782
Bruttoresultat før værdireguleringer		5.604	-1.782
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	4.528	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		10.132	-1.782
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	9.035
Finansielle indtægter	4	0	1.791
Finansielle omkostninger	5	-1.867	-774
Resultat før skat		8.265	8.270
Skat af årets resultat	6	5	0
Årets resultat		8.270	8.270

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	9.035
Overført resultat	6.270	-2.765
	8.270	8.270

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern 2019/20 TDKK	Moderselskab 2019/20 TDKK
Investeringsejendomme	8	209.100	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	266.161	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	9	26.281	0
Materielle anlægsaktiver		501.542	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	168.574
Finansielle anlægsaktiver		0	168.574
Anlægsaktiver		501.542	168.574
Tilgodehavender fra udlejning		48	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	175.445
Andre tilgodehavender		1.449	0
Udskudt skatteaktiv	11	5	0
Periodeafgrænsningsposter		19	0
Tilgodehavender		1.521	175.445
Likvide beholdninger		678.842	664.351
Omsætningsaktiver		680.363	839.796
Aktiver		1.181.905	1.008.370

Balance 31. december

Passiver

		Koncern	Moderselskab
	Note	2019/20	2019/20
		TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital	12	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	9.035
Overført resultat		506.270	497.235
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000
Egenkapital		1.008.270	1.008.270
Gæld til realkreditinstitutter		132.152	0
Deposita		3.084	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	135.236	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	783	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		29	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.187	100
Anden gæld		19.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser		38.399	100
Gældsforpligtelser		173.635	100
Passiver		1.181.905	1.008.370
Begivenheder efter balancedagen	1		
Honorarer til forvaltere	3		
Resultatdisponering	7		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Anvendt regnskabspraksis	17		

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 4. juli	500	500	0	0	0	1.000
Kontant kapitalforhøjelse	499.500	499.500	0	0	0	999.000
Årets resultat	0	0	0	6.270	2.000	8.270
Overført fra overkurs ved emission	0	-500.000	0	500.000	0	0
Egenkapital 31. december	500.000	0	0	506.270	2.000	1.008.270

Moderselskab

Egenkapital 4. juli	500	500	0	0	0	1.000
Kontant kapitalforhøjelse	499.500	499.500	0	0	0	999.000
Årets resultat	0	0	9.035	-2.765	2.000	8.270
Overført fra overkurs ved emission	0	-500.000	0	500.000	0	0
Egenkapital 31. december	500.000	0	9.035	497.235	2.000	1.008.270

Pengestrømsopgørelse 4. juli - 31. december

	Note	Koncern 2019/20 TDKK
Årets resultat		8.270
Reguleringer	15	-2.666
Ændring i driftskapital	16	16.755
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		22.359
Renteudbetalinger og lignende		-1.764
Pengestrømme fra driftsaktivitet		20.595
Køb af materielle anlægsaktiver		-477.714
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-477.714
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-634
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		133.512
Optagelse af langfristet gæld, deposita mv.		3.083
Kontant kapitalindskud		1.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.135.961
Ændring i likvider		678.842
Likvider 4. juli		0
Likvider 31. december		678.842
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		678.842
Likvider 31. december		678.842

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2019/20	2019/20
	TDKK	TDKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	4.528	0
	<u>4.528</u>	<u>0</u>
3 Honorar til forvalter		
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	1.953	1.471
Forvalterhonorar, aktiveret under materielle anlægsaktiver under udførelse	-482	0
	<u>1.471</u>	<u>1.471</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	1.791
	<u>0</u>	<u>1.791</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.867	774
	<u>1.867</u>	<u>774</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-5	0
	<u>-5</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2019/20	2019/20
	TDKK	TDKK
7 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	9.035
Overført resultat	6.270	-2.765
	<u>8.270</u>	<u>8.270</u>

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 4. juli	0
Tilgang i årets løb	204.572
Kostpris 31. december	<u>204.572</u>
Værdireguleringer 4. juli	0
Årets værdireguleringer	4.528
Værdireguleringer 31. december	<u>4.528</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>209.100</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	Koncern
	2019/20
	TDKK
Budgetperiode	10 år
Forrentningskrav	4,15%
Inflation	1,5%
Diskonteringsrente	5,65%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,15%

Ændringer i skøn over afkastkravet for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 %	Basis	0,50 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,65	4,15	4,65
Dagsværdi	237.744	209.100	186.616
Ændring i dagsværdi	28.644	0	-22.484

Noter til årsregnskabet

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Materielle anlægsaktiver under udførelse TDKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 4. juli	0	0
Tilgang i årets løb	266.161	26.281
Kostpris 31. december	266.161	26.281
Regnskabsmæssig værdi 31. december	266.161	26.281
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	433	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab
	<u>2019/20</u>
	TDKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 4. juli	0
Tilgang i årets løb	159.539
Kostpris 31. december	<u>159.539</u>
Værdireguleringer 4. juli	0
Årets resultat	9.035
Værdireguleringer 31. december	<u>9.035</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>168.574</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
COBO X Projekt A P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Projekt B P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Projekt C P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Munkeengen P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Projekt E P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Projekt F P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Holding ApS	København	TDKK 40	100%
Kirkebjerg Have ApS	København	TDKK 80	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern	Moderselskab
	<u>2019/20</u>	<u>2019/20</u>
	TDKK	TDKK
11 Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 4. juli	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	5	0
Udskudt skatteaktiv 31. december	5	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-5	0
Overført til udskudt skatteaktiv	5	0
Udskudt skatteaktiv	0	0
Opgjort skatteaktiv	5	0
Regnskabsmæssig værdi	5	0

12 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 20.000 aktier à nominelt TDKK 25. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2019/20</u>
	TDKK
Kommanditatiekapital 4. juli	500
Kapitalforhøjelse	499.500
Kommanditatiekapital 31. december	500.000

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2019/20	2019/20
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	128.979	0
Mellem 1 og 5 år	3.173	0
Langfristet del	<u>132.152</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	783	0
	<u>132.935</u>	<u>0</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	3.084	0
Langfristet del	<u>3.084</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>3.084</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2019/20	2019/20
	TDKK	TDKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	209.100	0
Kontraktsforpligtelser		
Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter hvor der pr. 31. december 2020 bestod en restforpligtelse på	479.763	0
Kautions- og garantiforpligtelser		
Moderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2020 udgør	134.903	134.903
Andre eventualforpligtelser		
Koncernen har indgået aftale om grundkøb hvor der pr 31. december 2020 er en restkøbesum på TDKK 48.736.		
Koncernen har indgået en anpartsoverdragelse med en forventet købesum på TDKK 50.930.		
Selskabet har indgået en kontrakt med Core Property Management P/S om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performancefee på 7% til Core Property Management P/S (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.		

Noter til årsregnskabet

	Koncern
	<u>2019/20</u>
	TDKK
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer	
Finansielle omkostninger	1.867
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-4.528
Skat af årets resultat	-5
	<u>-2.666</u>
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital	
Ændring i tilgodehavender	-1.516
Ændring i leverandører m.v.	18.271
	<u>16.755</u>

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig X Kommanditaktieselskab for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Koncern- og årsregnskab for 2019/20 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, 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig X Kommanditaktieselskab samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udover betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision o.lign.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor moderselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i moderselskabets resultatopgørelse.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne COBO X Holding ApS og Kirkebjerg Have ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat består af årets aktuelle skat, og forskydning i udskudt skat, 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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals København A/S.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommens drift, såsom forsikringspræmier og abonnementer mv.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter, såsom af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\frac{\text{Finansielle omkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$