

---

# ***Core Bolig X*** ***Kommanditaktieselskab***

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

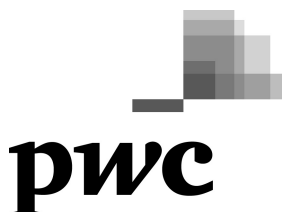
## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 40 64 82 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
19/4 2023

Peder Sehested Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 13

Balance 31. december 14

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17

Noter til årsregnskabet 18

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Core Bolig X Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2023

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Lene Sejersen

Henrik Nicolai Hørdum  
Clausen

Frederikke Pontoppidan Nissen

Henrik Hjortshøj-Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig X Kommanditaktieselskab

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig X Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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**

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](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 40 64 82 16  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Komplementar**

Komplementarselskabet Core Bolig X ApS

**Bestyrelse**

Lene Sejersen  
Henrik Nicolai Hørdum Clausen  
Frederikke Pontoppidan Nissen  
Henrik Hjortshøj-Nielsen

**Direktion**

Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>			
<b>Resultat</b>			
Nettoomsætning	27.346	9.380	9.343
Resultat af ordinær primær drift	58.753	134.172	10.132
Resultat af finansielle poster	-3.376	-2.920	-1.867
Årets resultat	51.596	119.777	8.270
<b>Balance</b>			
Balancesum	1.951.959	1.338.841	1.181.905
Egenkapital	1.175.643	1.126.047	1.008.270
<b>Pengestrømme</b>			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	40.366	-28.112	20.595
- investeringsaktivitet	-567.835	-643.084	-477.714
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-567.835	-643.084	-477.714
- finansieringsaktivitet	539.265	1.237	1.135.961
Årets forskydning i likvider	11.796	-669.959	678.842
<b>Nøgletal i %</b>			
Soliditetsgrad	60,2%	84,1%	85,3%
Forrentning af egenkapital	4,5%	11,2%	1,6%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	1,4%	0,8%	2,5%
Belåningsgrad ejendomme	35,3%	10,3%	63,6%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	58.795	56.302	50.413
Net Asset Value pr. aktie i DKK	59.083	55.934	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 boliger beliggende i Storkøbenhavn.

## Udvikling i året

### *Generelt og årets resultat*

Koncernen har i 2022 færdiggjort byggeprojekterne Dolomithusene i Ørestad Syd og 1. etape af rækkehuse i Tune. De nye projekter er fuldt udlejet i 1. halvår 2022.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 27,3 mio., hvilket er DKK 0,6 mio. mindre end budgetteret og DKK 17,9 mio. højere end for 2021, hvor ejendommen Kocksvej blev færdiggjort og udlejet.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 18,5 mio., hvilket er som budgetteret og anses for tilfredsstillende.

Der er en positiv værdiregulering på 3,2% af koncernens ejendomme i 2022, svarende til DKK 40,8 mio. (2021: DKK 130,1 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til hhv. DKK 1.895,3 mio. pr. 31. december 2022. Der er 7 igangværende byggeprojekter som har en samlet balancesum på 1.289,5 mio. DKK.

Som følge af den positive dagsværdiregulering er årets resultat DKK 51,6 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 4,6%. Resultatet anses for tilfredsstillende, under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling i Danmark og i ejendomsmarkedet er resultatet forventeligt.

### *Udvikling i det danske ejendomsmarked*

Den økonomiske situation i Danmark har ændret sig markant siden Ruslands invasion af Ukraine i starten af 2022. Det er især synliggjort ved høj inflation og stigende renter.

Rentestigningen og den generelle økonomiske usikkerhed har haft en afsmittende virkning på ejendomsmarkedet med en reprisering af investeringsejendomme til de højere lånerenter og det højere alternativ afkast på rentefordringer. Dette har i 2. halvår af 2022 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå markant højere startafkast. Afkastkravene i flere ejendomssegmenter skønnes at være vokset med 0,50-0,75 procentpoint. Omsætningen har været meget lav i 2. halvår, og det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed at skønne de nye markedsprisniveauer.

Den underliggende strukturelle trend med befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver imidlertid fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer, hvilket fortsat understøtter lejepriserne og efterspørgslen efter lejeboliger. Hvortil kommer, at den højere inflation forventes at medvirke til lejestigninger.

Den generelle inflation har smittet af på byggepriserne, som er steget markant i 2022, men til gengæld har

## Ledelsesberetning

den økonomiske usikkerhed og de stigende renter resulteret i et betydeligt fald i især nybyggeriet, som nu smitter af på ordbeholdningerne i hele byggebranchen. Dermed kan nye entrepriseudbud lukkes på mere attraktive vilkår.

### ***Tilgodehavender hos lejere***

Lejetilgodehavender var ultimo 2022 brutto på TDKK 76. Der er ikke hensat til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 76.

### ***Investeringsjendomme under opførelse***

Investeringsjendomme under opførelse omfatter 7 byggeprojekter. Byggeprojekterne er A13 i Høje Taastrup, Gråbrødre Skole i Roskilde, Rækkehuse i Tune, Kirkebjerg i Glostrup, Degnejorden i Lejre, Egehaven i Egedal og Dommervænget i Roskilde. Der vil for flere af de igangværende projekter være etapevis overtagelse. Det forventes at ca. 80% af de igangværende projekter vil være færdige i 2023. De resterende projekter forventes færdige i 2024-2025.

Herudover omfatter posten overtaget det kommende projekt på Røndebær Allé i Helsingør og projektet i Selsmosen i Taastrup, hvor der nu er offentliggjort lokalplansforslag.

### ***Finansielle poster***

Finansiering af koncernens udlejede ejendomme sker i form af realkreditlån, hvor 73,4% af lånene har fast rente indtil 2026-2050. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 6 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 4,1 mio. i 2022.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 2,31% på realkreditlånene.

### ***Værdiansættelse af investeringsejendomme***

Investeringsjendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Nordicals København A/S.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme 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

## Ledelsesberetning

fee (engangsfee) på 7% 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:

	2022 i alt DKK 1.000	2022 Pr. aktie DKK	2021 i alt DKK 1.000	2021 Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.175.643	58.782	1.126.047	56.302
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld prioritetsgæld	18.298	915	2.091	105
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	<u>-12.282</u>	<u>-614</u>	<u>-9.427</u>	<u>-471</u>
<b>Net Asset Value pr. 31. december</b>	<b><u>1.181.659</u></b>	<b><u>59.083</u></b>	<b><u>1.118.711</u></b>	<b><u>55.936</u></b>

Som konsekvens af den stigende rente er der en positiv kursværdiregulering på DKK 16,2 mio. Den positive kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 5,6% i 2022 (2021: 11,8%).

### Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 2 mio. (2021: DKK 2 mio.), svarende til DKK 100 pr. aktie (2021: DKK 100 pr. aktie).

### Forventninger til 2023

Fokus i 2023 vil være på udvikling, opførelse og overtagelse af de erhvervede byggeprojekter. Opbygningen af hele ejendomsporteføljen på i alt DKK 3 mia. forløber efter planen og forventes afsluttet i 2026. Der er to projekter, hvor der er indgået købsaftaler, men hvor overtagelserne afventer vedtagelse af lokalplaner.

I løbet af 2023 forventes ca. 55.000 bolig m2 at blive færdige og klar til udlejning. Dette er knap 50% af den samlede investeringsportefølje,

Ledelsen forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 23,0 mio., svarende til 2,0% af egenkapitalen. Resultatet er forsat præget af opbygning af ejendomsporteføljen, som først giver lejeindtægter i takt med at ejendomsprojekterne leveres og udlejes. Der skal i 2023 hjemtages realkreditlån for 650 mio, DKK, hvilket forventeligt kommer til at ske på en væsentlig højere rente end det var indregnet i det oprindelige prospekt.

# Ledelsesberetning

## (I) Miljø og klima (E)

Ejendomsselskabets overordnede mål er at tilbyde boliger, der har så lille et ressourceforbrug som muligt; det gælder både ved eventuelt nybyggeri og i den løbende drift af eksisterende bygninger. Der tilskyndes til ressourcebevidsthed og -besparelser hos lejerne, bl.a. gennem nem adgang til affaldssortering og økonomisk incitament til at begrænse vand- og varmekonsum.

Forvaltningen af ejendomsselskaberne sker ud fra følgende generelle politikker:

- At bestående ejendomme søges opklassificeret til minimum energiklasse C
- At understøtte hensigtsmæssigt forbruger-/beboeradfærd bl.a. ved måling af individuelt forbrug og afregning heraf
- At omstille varmekilder fra olie- og gasforsyning til miljøvenlige energikilder
- At benytte grøn finansiering, hvis det tilbydes med relevante produkter/låntyper
- At udnytte eksisterende bygninger i videst muligt omfang og dermed undgå nedrivninger ved udviklingsopgaver – dog under hensyntagen til økonomi

Ejendomsselskabets energimærke fordelt på de enkelte energiklasser og opgjort efter kvm er vist nedenfor.

	Enhed	2022	2021	Mål
<b>Energimærke på ejendomme</b>				
Energimærke A	%	64,7	43,7	94,0
Energimærke B	%	35,3	56,3	6,0

\* Fordelingen af energimærker er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne.

Kun ejendommen Munkeengen er med energimærke B. Alle andre ejendomme forventes at være energimærke A.

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel. Det er kun rækkehusene i Tune som ikke har installeret fjernvarme. De har til gengæld varmepumpe.

	Enhed	2022	Mål
<b>Opvarmningsform*</b>			
Fjernvarme	%	86,4	86,4
Varmepumpe og lignede	%	13,6	13,6

\* Fordelingen på opvarmningsform er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Hvis der anvendes flere opvarmningsformer, er det alene hovedopvarmningsformen, som er anvendt.

Lejerne betaler særskilt for varmen og har derfor allerede incitament til at spare herpå. Senest fra 2027, eller når der installeres nye målere, skal der på månedsbasis rapporteres varmekonsum til lejerne, hvilket forventes at give lejerne et øget fokus på varmekonsumet.

# Ledelsesberetning

## **(II) Sociale forhold (S)**

Det er ejendomsselskabets mål at tilbyde boliger, hvor lejerne kan bo trygt – og længe – i et boligmiljø med plads til forskellighed. Det vil sige:

- At opføre og udleje nye boliger til lejere med forskellig civilstand, alder og tilknytning til arbejdsmarkedet – som lejerne har råd til at bo i
- At udforme og indrette boligområder, der fremmer tryghed og skaber rammer for fællesskab hos lejerne, så lejerne bliver boende i en lang årrække

	<u>Enhed</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Mål</u>
<b>Sociale data</b>				
Lejeromsætning årligt	%	14,7	6,6	<15

*\* Lejeomsætning årlig beregnes som antal nye lejemål i forhold til de samlede antal lejemål. Førstegangsudlejning indgår ikke i beregningen.*

Som en proxymål for lejertilfredshed er i der ovenstående tabel opgjort den årlige lejeromsætning i %. Målet er en så lav lejeromsætning som mulig, dog under hensyntagen til, at lejens niveau også skal kunne skabe et rimeligt afkast til investorerne. Lav lejeromsætning reducerer også udgifterne til lejerksifterenovering og også ressourceforbruget hertil.

## **(III) God ledelse (G - governance)**

Forvaltning af ejendomsselskabet sker i overensstemmelse med udbudsmaterialet for selskabet (offering memorandum samt evt. senere vedtagne ændringer i ejendomsselskabernes forvaltningsstrategi).

Dermed er der faste rammer for forvaltningen hvad angår investeringsfokus på ejendomstype og -placering, løbende drift, finansieringsstrategi og sikring af investorenes tarv.

Forvaltningen sker endvidere i overensstemmelse med FAIF lovens bestemmelser om risikostyring og rapportering. Der er ligeledes jf. FAIF lovgivningen tilknyttet ejendomsselskabet en depositar, som tilsikrer at ejendomsselskabet ejer de i årsregnskabet oplyste ejendomme og overvåger det daglige cash flow.

## Ledelsesberetning

Ejendomsselskabets bestyrelse skal yderligere tilse, at forvaltningen hos Core Property Management sker i henhold til investorernes tarv og i overensstemmelse med udbudsmateriale og senere vedtage ændringer hertil.

Ejendomsselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen. Bestyrelsen har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2023.

Som et mål for bestyrelsens tilstedeværelse og beslutningsdygtighed er i tabellen vist den årlige mødedeltagelse.

	Enhed	2022	2021	Mål
<b>Ledelsesdata (Governance)</b>				
Kønsdiversitet i bestyrelsen	% kvinder	50	50	25
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	100	94	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	0

Hertil kommer at forvalter af ejendomsselskabet har politikker for identifikation og håndtering af interessekonflikter, IR politik og whistleblowerordning. Antallet af whistleblower-indberetninger til forvalteren med relation til ejendomsselskabet eller til forvalteren selv er vist i tabellen ovenfor.

### **Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7**

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>27.346</b>	<b>9.380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Driftsomkostninger		-4.789	-1.626	0	0
Administrationsomkostninger		-4.134	-3.728	-3.737	-3.425
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>18.423</b>	<b>4.026</b>	<b>-3.737</b>	<b>-3.425</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	40.330	130.146	0	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>58.753</b>	<b>134.172</b>	<b>-3.737</b>	<b>-3.425</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	33.249	114.614
Finansielle indtægter	5	816	469	22.548	11.535
Finansielle omkostninger	6	-4.192	-3.389	-464	-2.947
<b>Resultat før skat</b>		<b>55.377</b>	<b>131.252</b>	<b>51.596</b>	<b>119.777</b>
Skat af årets resultat	7	-3.781	-11.475	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>51.596</b>	<b>119.777</b>	<b>51.596</b>	<b>119.777</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	23.249	114.614
Overført til/fra vedtægtsmæssige reserver	267	0	267	0
Overført resultat	49.329	117.777	26.080	3.163
	<b>51.596</b>	<b>119.777</b>	<b>51.596</b>	<b>119.777</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme		605.500	367.100	0	0
Investeringsejendomme under udførelse		1.289.536	919.771	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	9	<b>1.895.036</b>	<b>1.286.871</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	354.400	331.103
Andre tilgodehavender		32.240	31.427	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>32.240</b>	<b>31.427</b>	<b>354.400</b>	<b>331.103</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.927.276</b>	<b>1.318.298</b>	<b>354.400</b>	<b>331.103</b>
Tilgodehavender fra udlejning		76	64	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	803.518	798.957
Andre tilgodehavender		2.917	10.829	0	1.449
Tilgodehavender hos kapitalejere		644	377	644	377
Periodeafgrænsningsposter		367	390	164	152
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.004</b>	<b>11.660</b>	<b>804.326</b>	<b>800.935</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.679</b>	<b>8.883</b>	<b>17.164</b>	<b>307</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.683</b>	<b>20.543</b>	<b>821.490</b>	<b>801.242</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.951.959</b>	<b>1.338.841</b>	<b>1.175.890</b>	<b>1.132.345</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Kommanditaktiekapital		500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	146.898	123.649
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		644	377	644	377
Overført resultat		672.999	623.670	526.101	500.021
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000	2.000	2.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.175.643</b>	<b>1.126.047</b>	<b>1.175.643</b>	<b>1.126.047</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	27.351	23.571	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>27.351</b>	<b>23.571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		363.107	131.432	0	0
Deposita		10.978	7.037	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>374.085</b>	<b>138.469</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	1.437	787	0	0
Kreditinstitutter		304.999	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		201	185	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.639	30.187	243	600
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	5.599
Anden gæld		19.604	19.595	4	99
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>374.880</b>	<b>50.754</b>	<b>247</b>	<b>6.298</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>748.965</b>	<b>189.223</b>	<b>247</b>	<b>6.298</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.951.959</b>	<b>1.338.841</b>	<b>1.175.890</b>	<b>1.132.345</b>
Begivenheder efter balancedagen	1				
Honorarer til forvaltere	4				
Resultatdisponering	8				
Nærtstående parter	14				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13				
Anvendt regnskabspraksis	17				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500.000	0	377	623.670	2.000	1.126.047
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000
Udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	267	0	0	267
Årets resultat	0	0	0	49.329	2.000	51.329
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>644</b>	<b>672.999</b>	<b>2.000</b>	<b>1.175.643</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	500.000	123.649	377	500.021	2.000	1.126.047
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000
Udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	267	0	0	267
Årets resultat	0	23.249	0	26.080	2.000	51.329
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>146.898</b>	<b>644</b>	<b>526.101</b>	<b>2.000</b>	<b>1.175.643</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		51.596	119.777
Reguleringer	15	-33.173	-115.751
Ændring i driftskapital	16	25.319	-29.218
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>43.742</b>	<b>-25.192</b>
Renteindbetalinger og lignende		816	469
Renteudbetalinger og lignende		-4.192	-3.389
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>40.366</b>	<b>-28.112</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-567.835	-643.084
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-567.835</b>	<b>-643.084</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.432	-716
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		233.757	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		304.999	0
Optagelse af langfristet gæld, deposita mv.		3.941	3.953
Betalt udbytte		-2.000	-2.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>539.265</b>	<b>1.237</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>11.796</b>	<b>-669.959</b>
Likvider 1. januar		8.883	678.842
<b>Likvider 31. december</b>		<b>20.679</b>	<b>8.883</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		20.679	8.883
<b>Likvider 31. december</b>		<b>20.679</b>	<b>8.883</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Morderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>2 Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	361	200	361	200
Omkostningsført under administrationsomkostninger	<b>361</b>	<b>200</b>	<b>361</b>	<b>200</b>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	361	200	361	200
	<b>361</b>	<b>200</b>	<b>361</b>	<b>200</b>
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	40.330	130.146	0	0
	<b>40.330</b>	<b>130.146</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Honorar til forvalter</b>				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S			6.554	4.830
			<b>6.554</b>	<b>4.830</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	22.544	11.535
Andre finansielle indtægter	816	469	4	0
	<b>816</b>	<b>469</b>	<b>22.548</b>	<b>11.535</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	101	77
Andre finansielle omkostninger	4.192	3.389	363	2.870
	<b>4.192</b>	<b>3.389</b>	<b>464</b>	<b>2.947</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	3.781	11.475	0	0
	<b>3.781</b>	<b>11.475</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	23.249	114.614
Overført til/fra vedtægtsmæssige reserver	267	0	267	0
Overført resultat	49.329	117.777	26.080	3.163
	<b>51.596</b>	<b>119.777</b>	<b>51.596</b>	<b>119.777</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>	
	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Investerings- ejendomme under udførelse</u>
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	336.005	816.192
Tilgang i årets løb	158	567.677
Overførsler i årets løb	214.504	-214.504
Kostpris 31. december	<u>550.667</u>	<u>1.169.365</u>
Værdireguleringer 1. januar	31.095	103.579
Årets værdireguleringer	-5.150	45.480
Overførsler i årets løb	28.888	-28.888
Værdireguleringer 31. december	<u>54.833</u>	<u>120.171</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>605.500</u></b>	<b><u>1.289.536</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 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	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Budgetperiode	10-20 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,33%	4,18%
Inflation	2,00%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,33%	5,68%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75 % - 4,65 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,33 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 %	Basis	0,50 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,83	4,33	4,83
Dagsværdi	2.142.429	1.895.036	1.698.862
Ændring i dagsværdi	247.393	0	-196.174

## Noter til årsregnskabet

### 10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK
Kostpris 1. januar	207.454	207.427
Tilgang i årets løb	48	27
Kostpris 31. december	<u>207.502</u>	<u>207.454</u>
Værdireguleringer 1. januar	123.649	9.035
Årets resultat	33.249	114.614
Udbytte til moderselskabet	-10.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>146.898</u>	<u>123.649</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>354.400</u></b>	<b><u>331.103</u></b>

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%
Dommervænget 27 P/S	København	TDKK 400	100%
Komplementarselskabet Dommervænget 27 ApS	København	TDKK 40	100%



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>11 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	23.571	-5	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.780	11.475	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	0	12.101	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>27.351</b>	<b>23.571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materielle anlægsaktiver	27.351	23.571	0	0
	<b>27.351</b>	<b>23.571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	357.359	128.243	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.748	3.189	0	0
Langfristet del	363.107	131.432	0	0
Inden for 1 år	1.437	787	0	0
	<b>364.544</b>	<b>132.219</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	10.978	7.037	0	0
Langfristet del	10.978	7.037	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>10.978</b>	<b>7.037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	605.500	367.100	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.289.536	919.771	0	0
<b>Kontraktsforpligtelser</b>				
Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	1.143.149	1.624.487	398.864	398.000
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>				
Moderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december udgør	0	0	364.544	132.219
<b>Andre eventualforpligtelser</b>				
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 engangsfæe i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.				
Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.				

# Noter til årsregnskabet

## 14 Nærtstående parter

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

## 15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-816	-469
Finansielle omkostninger	4.192	3.389
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-40.330	-130.146
Skat af årets resultat	3.781	11.475
	<b>-33.173</b>	<b>-115.751</b>

## 16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	6.841	-41.571
Ændring i leverandører m.v.	18.478	12.353
	<b>25.319</b>	<b>-29.218</b>

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig X Kommanditaktieselskab 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.

Koncern- og årsregnskab for 2022 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 udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

## Noter til årsregnskabet

### 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

## 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

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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

### Investeringsjendomme

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

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals København A/S.

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 2022 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 ejendommens 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.



# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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.

### **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 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.

## Noter til årsregnskabet

### 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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.

#### 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	$\frac{\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Belåningsgrad ejendomme	$\frac{\text{Rentebærende gæld} \times 100}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$