
Komplementarselskabet Core Bolig XI ApS

Axeltorv 2N, 4, 1609 København V

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 42 64 01 74

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 17/4 2024

Peder Sehested Lund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Komplementarselskabet Core Bolig XI ApS.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. april 2024

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Komplementarselskabet Core Bolig XI ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Komplementarselskabet Core Bolig XI ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

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

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

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

Hellerup, den 17. april 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet

Komplementarselskabet Core Bolig XI ApS
Axeltorv 2N, 4
1609 København V

Telefon: 33 18 84 40

Email: info@coreproperty.dk

Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr: 42 64 01 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 30. august 2021

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Andre eksterne omkostninger		-7.050	-6.250
Bruttotab		-7.050	-6.250
Finansielle indtægter	2	15.059	18.945
Finansielle omkostninger		0	-364
Resultat før skat		8.009	12.331
Skat af årets resultat	3	-1.760	-2.706
Årets resultat		6.249	9.625

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000	9.000
Overført resultat	249	625
	6.249	9.625

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.963	0
Andre tilgodehavender		9.926	0
Tilgodehavender		14.889	0
Likvide beholdninger		57.951	58.581
Omsætningsaktiver		72.840	58.581
Aktiver		72.840	58.581

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		874	625
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.000	9.000
Egenkapital		46.874	49.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.956	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.760	2.706
Kortfristede gældsforpligtelser		25.966	8.956
Gældsforpligtelser		25.966	8.956
Passiver		72.840	58.581
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	625	9.000	49.625
Betalt ordinært udbytte	0	0	-9.000	-9.000
Årets resultat	0	249	6.000	6.249
Egenkapital 31. december	40.000	874	6.000	46.874

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar i Core Bolig XI Kommanditaktieselskab og at stille ledelsen (direktion) til rådighed for dette selskab samt eventuelt være komplementar i andre selskaber direkte eller indirekte ejet af Core Bolig XI Kommanditaktieselskab og stille ledelse (direktion) til rådighed for sådanne selskaber.

2. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
	15.059	18.945
	<u>15.059</u>	<u>18.945</u>

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

	2023	2022
	DKK	DKK
	1.760	2.706
	<u>1.760</u>	<u>2.706</u>

4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Komplementarselskabet Core Property Management A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter ubegrænset som komplementar for Core Bolig XI Kommanditaktieselskab, COBO XI A Ejendomme P/S og Core Bolig XI B Ejendomme P/S gæld til tredjemand. Den samlede gæld andrager pr. 31. december 2023 DKK 54 mio.

Derudover har COBO XI Kommanditaktieselskab, COBO XI Ejendomme A P/S og COBO XI Ejendomme B P/S indgået entreprisetrakter, hvor der pr. 31. december 2023 er en restforpligtelse på 944 TDKK.

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komplementarselskabet Core Bolig XI ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Noter til årsregnskabet

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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