
COBO XI A Ejendomme P/S

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

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 31/8 2021- 31/12 2022)

CVR-nr. 42 64 25 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/3 2023

Peder Sehested Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 31. august 2021 - 31. december 2022 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 31. august 2021 - 31. december 2022 for COBO XI A Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2023

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Morten Munkager Knudsen

Peder Sehested Lund

Niels Lorentz Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i COBO XI A Ejendomme P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. august 2021 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO XI A Ejendomme P/S for regnskabsåret 31. august 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 kan dog medføre, at 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.

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 | COBO XI A Ejendomme P/S c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 42 64 25 17 Regnskabsperiode: 31. august 2021 - 31. december 2022 Hjemstedskommune: København |
| Komplementar | Komplementarselskabet Core Bolig XI ApS |
| Bestyrelse | Morten Munkager Knudsen Peder Sehested Lund Niels Lorentz Nielsen |
| Direktion | Niels Lorentz Nielsen John Bødker |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Resultatopgørelse 31. august 2021 - 31. december 2022

| | Note | 2021/22 TDKK 16 mdr. |
|---|------|----------------------------|
| Nettoomsætning | | 4.775 |
| Driftsomkostninger | | -881 |
| Administrationsomkostninger | | -144 |
| Bruttoresultat før værdireguleringer | | 3.750 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | 3 | -1.387 |
| Bruttoresultat efter værdireguleringer | | 2.363 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -1.796 |
| Årets resultat | | 567 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | |
|-------------------|------------|
| Overført resultat | 567 |
| | 567 |

Balance 31. december

Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> TDKK |
|---|-------------|-----------------------|
| Investeringsjendomme | | 94.600 |
| Investeringsjendomme under udførelse | | 152.905 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>247.505</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>247.505</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 88 |
| Andre tilgodehavender | | 78 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 136 |
| Tilgodehavender | | <u>302</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>111.275</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>111.577</u> |
| Aktiver | | <u>359.082</u> |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 TDKK |
|---|------|----------------|
| Selskabskapital | | 175.000 |
| Overført resultat | | 175.052 |
| Egenkapital | | 350.052 |
| Deposita og forudbetalt leje | | 1.118 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 1.118 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 16 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 800 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 7.085 |
| Anden gæld | | 11 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.912 |
| Gældsforpligtelser | | 9.030 |
| Passiver | | 359.082 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | |
| Væsentligste aktiviteter | 2 | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | |
| Nærtstående parter | 8 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overkurs ved</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|------------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| | <u>TDKK</u> | <u>emission</u> | <u>resultat</u> | <u>TDKK</u> |
| | | <u>TDKK</u> | <u>TDKK</u> | |
| Stiftelse 31. august 2021 | 500 | 0 | 0 | 500 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 174.500 | 174.500 | 0 | 349.000 |
| Omkostninger ved kapitalændringer | 0 | 0 | -15 | -15 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 567 | 567 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -174.500 | 174.500 | 0 |
| Egenkapital 31. december | 175.000 | 0 | 175.052 | 350.052 |

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere boligudlejningsejendomme i det storkøbenhavnske område.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

2021/22
TDKK

-1.387

-1.387

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

1.265

Andre finansielle omkostninger

531

1.796

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme TDKK | Investerings- ejendomme under udførelse TDKK |
|---|------------------------------------|---|
| Kostpris 31. august 2021 | 0 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 95.987 | 152.905 |
| Kostpris 31. december | 95.987 | 152.905 |
| Værdireguleringer 31. august 2021 | 0 | 0 |
| Årets værdireguleringer | -1.387 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december | -1.387 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 94.600 | 152.905 |

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. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

| | 2022 TDKK |
|--------------------|--------------|
| Budgetperiode | 10 år |
| Afkastkrav | 3,75% |
| Inflation | 2,00% |
| Diskonteringsrente | 5,75% |

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et fastsat forrentningskrav på 3,75 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50 % TDKK | Basis TDKK | 0,50 % TDKK |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|
| Afkastprocent | 3,25 | 3,75 | 4,25 |
| Dagsværdi | 109.150 | 94.600 | 83.470 |
| Ændring i dagsværdi | 14.550 | 0 | -11.130 |

6 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:

| | 2022 TDKK |
|-------------------------------------|--------------|
| Deposita og forudbetalt leje | |
| Mellem 1 og 5 år | 1.118 |
| Langfristet del | 1.118 |
| Inden for 1 år | 0 |
| | 1.118 |

Noter til årsregnskabet

2022

TDKK

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kontraktforpligtelser

Selskabet har indgået købsaftaler vedrørende grundkøb, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på

194.494

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i koncernens fællesregistrering for moms, hvormed der følger en solidarisk hæftelse.

8 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Core Bolig XI Kommanditaktieselskab

Moderselskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Core Bolig XI Kommanditaktieselskab

København

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO XI A Ejendomme P/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2021/22 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 administration, rådgivning, revision o.lign.

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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

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 visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Noter til årsregnskabet

9 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 2022 er 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 diskonteringsats 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.

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 afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

Finansielle gældsforpligtelser

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