
COBO XI B Ejendomme P/S

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

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 18/11 2021 - 31/12 2022)

CVR-nr. 42 84 39 11

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 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 18. november 2021 - 31. december 2022 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18. november 2021 - 31. december 2022 for COBO XI B Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2023

Direktion

John Bødker
direktør

Niels Lorentz Nielsen
direktør

Bestyrelse

Niels Lorentz Nielsen

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i COBO XI B Ejendomme P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. november 2021 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO XI B Ejendomme P/S for regnskabsåret 18. november 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 partnerselskabet 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.

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 partnerselskabets 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 partnerselskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 partnerselskabets 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Partnerselskabet

COBO XI B Ejendomme P/S
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København

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

CVR-nr.: 42 84 39 11
Regnskabsperiode: 18. november 2021 - 31. december 2022
Hjemstedskommune: København

Komplementar

Komplementarselskabet Core Bolig XI ApS

Bestyrelse

Niels Lorentz Nielsen
Peder Sehested Lund
Morten Munkager Knudsen

Direktion

John Bødker
Niels Lorentz Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse

18. november 2021 - 31. december 2022

	Note	2021/22 TDKK 14 mdr.
Nettoomsætning		1.880
Driftsomkostninger		-345
Administrationsomkostninger		-124
Bruttoresultat før værdireguleringer		1.411
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-3.993
Resultat før finansielle poster		-2.582
Finansielle omkostninger	4	-3.100
Årets resultat		-5.682

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-5.682
	-5.682

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> TDKK
Investeringsjendomme		275.200
Investeringsjendomme under opførsel		89.779
Materielle anlægsaktiver	5	364.979
Anlægsaktiver		364.979
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9
Andre tilgodehavender		27
Tilgodehavender		36
Likvide beholdninger		21.667
Omsætningsaktiver		21.703
Aktiver		386.682

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021/22 TDKK
Selskabskapital		62.500
Overført resultat		56.810
Egenkapital		119.310
Deposita og forudbetalt leje		5.581
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.581
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.641
Gæld til tilknyttede virksomheder		247.987
Anden gæld		123
Kortfristede gældsforpligtelser		261.791
Gældsforpligtelser		267.372
Passiver		386.682
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 18. november 2021	500	500	0	1.000
Kontant kapitalforhøjelse	62.000	62.000	0	124.000
Omkostninger ved kapitalændringer og udbytteudlodninger	0	0	-8	-8
Årets resultat	0	0	-5.682	-5.682
Overført fra overkurs ved emission	0	-62.500	62.500	0
Egenkapital 31. december	62.500	0	56.810	119.310

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabets moderselskab, Core Bolig XI Kommanditaktieselskab, har efter balancedagen lavet en kapitalforhøjelse på TDKK 130.000 til kurs 200, således at selskabet kan betale og afregne sine forpligtelser i takt med disse forfalder. Med udgangspunkt heri aflægger ledelsen årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Herudover er der 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 udlejningsejendomme i det storkøbenhavnske område.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

2021/22

TDKK
14 mdr.

-3.993

-3.993

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2021/22

TDKK
14 mdr.

2.713

387

3.100

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK	Investeringseje- ndomme under opførsel TDKK
Kostpris 18. november 2021	0	0
Tilgang i årets løb	279.193	89.779
Kostpris 31. december	279.193	89.779
Værdireguleringer 18. november 2021	0	0
Årets værdiregulering	-3.993	0
Værdireguleringer 31. december	-3.993	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	275.200	89.779

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

	2021/22 TDKK
Budgetperiode	10 år
Forrentningskrav	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 investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme 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	317.538	275.200	242.824
Ændring i dagsværdi	42.338	0	-32.376

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:

	2021/22 TDKK
Deposita og forudbetalt leje	
Mellem 1 og 5 år	5.581
Langfristet del	5.581
Inden for 1 år	0
	5.581

Noter til årsregnskabet

2021/22

TDKK

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kontraktsforpligtelser

Selskabet har indgået en entreprisekontrakt, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	286.500
Selskabet har indgået en købsaftale vedrørende grundkøb, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	125.026
Selskabet har indgået en indtrædelsesaftale, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	6.774

Andre eventualforpligtelser

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

8 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Core Bolig XI Kommanditaktieselskab	Moderselskab
-------------------------------------	--------------

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Core Bolig XI Kommanditaktieselskab	København

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO XI B 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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 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.

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 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 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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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