

---

# ***Core Bolig XI*** ***Investoraktieselskab Nr. 17***

C/O Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4., 1609  
København V

Årsrapport for  
2. februar 2022 - 31. december 2022

---

CVR-nr. 43 02 54 65

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 19/4 2023

Peder Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 2. februar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. februar - 31. december 2022 for Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 17.

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 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

John Bødker  
Direktør

Niels Lorentz Nielsen  
Direktør

## Bestyrelse

Niels Lorentz Nielsen

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 17

## 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 2. februar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 17 for regnskabsåret 2. februar - 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 revisoreres 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 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 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.

# 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

<b>Selskabet</b>	Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 17 C/O Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 33188840 Email: info@coreproperty.dk Hjemmeside: www.coreproperty.dk  CVR-nr: 43 02 54 65 Regnskabsperiode: 2. februar - 31. december Stiftet: 2. februar 2022 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Tilsynsråd</b>	Niels Lorentz Nielsen Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
<b>Direktion</b>	John Bødker Niels Lorentz Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 2,03% af Core Bolig XI Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i det Storkøbenhavnske område.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på TDKK 122, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på TDKK 24.865.

## Core Bolig XI Investoraktieselskab nr. 17's kursværdi ultimo 2022

Én aktie i Core Bolig XI Investoraktieselskab nr. 17 kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 49.730 pr. nominelt DKK 25.000.

## Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S

Selskabet har i 2022 betalt TDKK 2 administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

I øvrigt har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

## 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.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 2. februar - 31. december

	Note	2022
		TDKK 11 måneder
Andre eksterne omkostninger		-35
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-35</b>
Indtægter af kapitalinteresser	1	-120
Finansielle omkostninger		-1
<b>Resultat før skat</b>		<b>-156</b>
Skat af årets resultat	2	34
<b>Årets resultat</b>		<b>-122</b>

## Resultatdisponering

	2022
	TDKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-122
	<b>-122</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 TDKK
Kapitalinteresser	3	24.880
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>24.880</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.880</b>
Udskudt skatteaktiv		34
Tilgodehavender		34
Likvide beholdninger		22
Omsætningsaktiver		56
<b>Aktiver</b>		<b>24.936</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u> TDKK
Selskabskapital		12.500
Overført resultat		<u>12.365</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>24.865</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21
Anden gæld		<u>50</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>71</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>71</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>24.936</u></b>
Nærtstående parter	4	
Anvendt regnskabspraksis	5	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 2. februar	400	400	0	800
Kontant kapitalforhøjelse	12.100	12.100	0	24.200
Omkostninger ved kapitalændringer og udbytteudlodninger	0	0	-13	-13
Årets resultat	0	0	-122	-122
Overført fra overkurs ved emission	0	-12.500	12.500	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>12.500</b>	<b>0</b>	<b>12.365</b>	<b>24.865</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>
	TDKK
<b>1. Indtægter af kapitalinteresser</b>	
Værdiregulering af kapitalinteresse	-120
	<u>-120</u>
	<u>2022</u>
	TDKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	-34
	<u>-34</u>

# Noter til årsregnskabet

2022

TDKK

## 3. Kapitalinteresser

Tilgang i årets løb	25.000
Kostpris 31. december	25.000
Årets opskrivninger, netto	-120
Værdireguleringer 31. december	-120
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>24.880</b>

Kapitalandele i kapitalinteresser virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Core Bolig XI Kommanditaktieselskab	København	616.575 TDKK	2,03%

Dagsværdien af kapitalinteresser er opgjort som forholdsmæssig andel af Net Asset Value i Core Bolig XI Kommanditaktieselskab. Selskabets aktivitet er investering i ejendomme, og Net Asset Value er opgjort på baggrund af dagsværdien af de underliggende aktiver og forpligtelser, hvor de væsentligste forudsætninger er følgende:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges baseret på en DCF-model. Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. Den væsentligste forudsætning, som anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er et individuelt fastsat afkastkrav på 3,75%.
- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

## 4. Nærtstående parter

### Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S

Grundlag: Fælles direktionsmedlemmer

### Transaktioner

Selskabet har i 2022 betalt TDKK 2 administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

I øvrigt har der ikke i året været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærstående parter.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 17 for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet 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.

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.

### Resultatopgørelse

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Resultat af kapitalinteresser omfatter kursregulering på værdipapirer samt udbytte. Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i kapitalinteressen.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### 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.

### Balance

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalinteresser, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i Core Bolig XI Kommanditaktieselskab. Kapitalinteresser måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandele i Core Bolig XI Kommanditaktieselskab fastsættes som en forholdsmæssige ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdi for selskabet er fastsat som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursreguleringen på prioritetsgæld samt performance fee ved salg af ejendommene - dette under hensyntagen til effekten af udskudt skat.

# 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.

## 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

## Finansielle gældsforpligtelser

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