

# COBO XI B Ejendomme P/S

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

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 42 84 39 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24/03/2026

**Peder Sehested Lund**  
Dirigent

**Core Property**

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for COBO XI B 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2026

### Direktion

**Casper Elmelund Abild**  
Adm. direktør

**Peder Sehested Lund**

**Morten Munkager Knudsen**

### Bestyrelse

**Peder Sehested Lund**

**Tue Biede Koch**

**Tine Thusgaard Alberg**

## 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO XI B Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 24. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Morten Jørgensen**

statsautoriseret revisor

mne32806

**Brian Rønne Nielsen**

statsautoriseret revisor

mne33726

## Selskabsoplysninger

<b>Partnerselskabet</b>	COBO XI B Ejendomme P/S C/O Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a> CVR-nr: 42 84 39 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Peder Sehested Lund Tue Biede Koch Tine Thusgaard Alberg
<b>Direktion</b>	Casper Elmelund Abild, adm. direktør Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Core Bolig XI ApS

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	2025	2024
Nettoomsætning		14.720	12.137
Driftsomkostninger		-3.692	-2.797
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.028</b>	<b>9.340</b>
Administrationsomkostninger		-64	-46
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>10.964</b>	<b>9.294</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	4.986	30.466
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>15.950</b>	<b>39.760</b>
Finansielle indtægter		71	402
Finansielle omkostninger	4	-15.375	-12.178
<b>Årets resultat</b>		<b>646</b>	<b>27.984</b>

### Resultatdisponering

(TDKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	646	27.984
	<b>646</b>	<b>27.984</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Investeringsjendomme		960.100	271.600
Investeringsjendomme under opførelse		252.400	615.475
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.212.500</b>	<b>887.075</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.212.500</b>	<b>887.075</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		127	3
Andre tilgodehavender		2.423	2.399
Periodeafgrænsningsposter		7	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.557</b>	<b>2.402</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.252</b>	<b>23.752</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.809</b>	<b>26.154</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.223.309</b>	<b>913.229</b>

## Balance 31. december

## Passiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		225.000	225.000
Overført resultat		242.087	241.441
<b>Egenkapital</b>		<b>467.087</b>	<b>466.441</b>
Gæld til realkreditinstitutter		144.325	153.734
Deposita		15.207	4.683
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>159.532</b>	<b>158.417</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	59	0
Kreditinstitutter		421.712	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		417	35
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.200	37.123
Gæld til tilknyttede virksomheder		149.767	241.213
Anden gæld		10.111	10.000
Periodeafgrænsningsposter		424	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>596.690</b>	<b>288.371</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>756.222</b>	<b>446.788</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.223.309</b>	<b>913.229</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Begivenheder efter balancedagen	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

(TDKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	225.000	241.441	466.441
Årets resultat	0	646	646
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>225.000</b>	<b>242.087</b>	<b>467.087</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

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

### 2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Værdiregulering af investeringsaktiver

(TDKK)	2025	2024
Værdireguleringer af investeringsejendomme	5.007	30.466
Avance ved salg af investeringsejendomme	-2.285	0
Tilbageførte værdireguleringer	2.264	0
	<b>4.986</b>	<b>30.466</b>

### 4. Finansielle omkostninger

(TDKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.396	8.653
Andre finansielle omkostninger	6.979	3.525
	<b>15.375</b>	<b>12.178</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi

(TDKK)	Investerings- ejendomme	Investeringsejen- domme under opførelse
Kostpris 1. januar	279.370	585.475
Tilgang i årets løb	662	320.576
Afgang i årets løb	-3.084	0
Overførsler i årets løb	638.005	-638.005
Kostpris 31. december	914.953	268.046
Værdireguleringer 1. januar	-7.770	30.000
Årets værdireguleringer	12.358	-7.351
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	2.264	0
Overførsler i årets løb	38.295	-38.295
Værdireguleringer 31. december	45.147	-15.646
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>960.100</b>	<b>252.400</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	0	11.101

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme anvendes til beboelsesudlejning og er beliggende i det Storkøbenhavnske område.

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

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(TDKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.212.500	887.075
Værdiregulering, resultatopgørelse	5.007	30.466
Budgetperiode	10 år	10 år
Forrentningskrav	4,24%	4,24%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente	6,24%	6,24%

## Noter til årsregnskabet

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,13 - 4,38%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,24%.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,74	4,24	4,74
Dagsværdi	1.374.599	1.212.500	1.084.599
Ændring i dagsværdi	162.099	0	-127.901

### 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:

(TDKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	144.076	135.232
Mellem 1 og 5 år	249	18.502
Langfristet del	144.325	153.734
Inden for 1 år	59	0
	<b>144.384</b>	<b>153.734</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.207	4.683
Langfristet del	15.207	4.683
Inden for 1 år	0	0
	<b>15.207</b>	<b>4.683</b>

## Noter til årsregnskabet

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	2025	2024
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Kontraktforpligtelser		
Selskabet har indgået entreprisekontrakter, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	30.793	234.432
Selskabet har indgået en købsaftale vedrørende grundkøb, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	24.666	27.666
Selskabet har indgået en indtrædelsesaftale, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	4.516	6.774

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

### 8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Core Bolig XI Kommanditaktieselskab	København

### 9. Efterfølgende begivenheder

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

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO XI B Ejendomme P/S for 2025 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.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i TDKK.

Selskabet anvender den funktionsopdelte præsentationsmetode med tilpassede benævnelser til selskabets aktivitet, jf. ÅRL § 23. Dette medfører, at omkostninger henføres til deres respektive funktion som en del af drifts- eller administrationsaktiviteten.

#### 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.

### Resultatopgørelse

#### 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 administration, rådgivning, revision o.lign.

#### Finansielle poster

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

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

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 lønforbrug, 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 ejendomme 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 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International Danmark 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 2025 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.

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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomme, forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 låneoptagelsestidspunktet 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.