

---

# ***COBO IX Frederiksværksgade 7 Holding ApS***

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

## **Årsrapport for 2024**

---

CVR-nr. 36 91 87 21

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 3/3 2025

Peder Sehested Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledespåtegning                             | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 |             |
| Selskabsoplysninger                        | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5           |
| Balance 31. december                       | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8           |
| Noter til årsregnskabet                    | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for COBO IX Frederiksværksgade 7 Holding ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 3. marts 2025

## Direktion

Casper Elmelund Abild  
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i COBO IX Frederiksværksgade 7 Holding ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO IX Frederiksværksgade 7 Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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.

## 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.
- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 3. marts 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | COBO IX Frederiksværksgade 7 Holding ApS<br>Core Property P/S<br>Axeltorv 2N,4<br>1609 København V<br><br>CVR-nr: 36 91 87 21<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: København |
| <b>Direktion</b> | Casper Elmelund Abild<br>Peder Sehested Lund<br>Morten Munkager Knudsen  |
| <b>Revisor</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup  |

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2024       | 2023          |
|---|------|------------|---------------|
|   |      | TDKK       | TDKK          |
| <b>Bruttoresultat</b>                           |      | <b>0</b>   | <b>0</b>      |
| Administrationsomkostninger                     |      | -11        | -7            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>          |      | <b>-11</b> | <b>-7</b>     |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder |      | 230        | -3.903        |
| Finansielle indtægter                           | 3    | 2          | 1             |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>221</b> | <b>-3.909</b> |
| Skat af årets resultat                          | 4    | 2          | 1             |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>223</b> | <b>-3.908</b> |

## Resultatdisponering

|  | 2024       | 2023          |
|--|------------|---------------|
|  | TDKK       | TDKK          |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                     |            |               |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 230        | -3.903        |
| Overført resultat  | -7         | -5            |
|  | <b>223</b> | <b>-3.908</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2024         | 2023         |
|--|------|--------------|--------------|
|  |      | TDKK         | TDKK         |
| Kapitalandele i dattervirksomheder                       | 5    | 5.232        | 5.002        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                         |      | <b>5.232</b> | <b>5.002</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>5.232</b> | <b>5.002</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder             |      | 32           | 30           |
| Udskudt skatteaktiv                                      |      | 0            | 1            |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 3            | 0            |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>35</b>    | <b>31</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>5</b>     | <b>16</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>40</b>    | <b>47</b>    |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>5.272</b> | <b>5.049</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2024         | 2023         |
|--|------|--------------|--------------|
|  |      | TDKK         | TDKK         |
| Selskabskapital  |      | 50           | 50           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 5.182        | 4.952        |
| Overført resultat  |      | 40           | 47           |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b>5.272</b> | <b>5.049</b> |
| <br>   |      |              |              |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>5.272</b> | <b>5.049</b> |

|   |   |
|---|---|
| Væsentligste aktiviteter                          | 1 |
| Medarbejderforhold                                | 2 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 |
| Nærtstående parter                                | 7 |
| Begivenheder efter balancedagen                   | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 9 |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivning<br>efter den<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | I alt        |
|---------------------------------|----------------------|---|----------------------|--------------|
|                                 | TDKK                 | TDKK  | TDKK                 | TDKK         |
| Egenkapital 1. januar           | 50                   | 4.952   | 47                   | 5.049        |
| Årets resultat                  | 0                    | 230   | -7                   | 223          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>50</b>            | <b>5.182</b>  | <b>40</b>            | <b>5.272</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje kapitalandele i datterselskabet COBO IX Frederiksværksgade 7 ApS.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2024 | 2023 |
|------|------|
| 0    | 0    |

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

| 2024<br>TDKK | 2023<br>TDKK |
|--------------|--------------|
| 2            | 1            |
| 2            | 1            |

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat  
Årets udskudte skat

| 2024<br>TDKK | 2023<br>TDKK |
|--------------|--------------|
| -3           | 0            |
| 1            | -1           |
| -2           | -1           |

## Noter til årsregnskabet

|  | 2024         | 2023         |
|--|--------------|--------------|
|  | TDKK         | TDKK         |
| <b>5. Kapitalandele i dattervirksomheder</b> |              |              |
| Kostpris 1. januar                           | 50           | 50           |
| Kostpris 31. december                        | 50           | 50           |
| Værdireguleringer 1. januar                  | 4.952        | 8.855        |
| Årets resultat                               | 230          | -3.903       |
| Værdireguleringer 31. december               | 5.182        | 4.952        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>    | <b>5.232</b> | <b>5.002</b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                             | Hjemsted  | Selskabs-<br>kapital | Ejerandel |
|----------------------------------|-----------|----------------------|-----------|
| COBO IX Frederiksværksgade 7 ApS | København | TDKK 50              | 100%      |

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for COBO IX Holding ApS, der er administrationselskab 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 solidarisk sammen med andre koncernforbundne selskaber for en rammekredit i Sydbank med en trækingsret på op til DKK 15 mio.

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

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

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

| Navn                                | Hjemsted  |
|-------------------------------------|-----------|
| Core Bolig IX Kommanditaktieselskab | København |

# Noter til årsregnskabet

## 8. Efterfølgende begivenheder

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

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO IX Frederiksværksgade 7 Holding ApS for 2024 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 2024 er aflagt i TDKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revisor samt selskabets administration mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### 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.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nominel værdi.