
Core Bolig XI Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 42 64 19 36

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 17/4 2024

Peder Sehested Lund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	15
Noter til årsregnskabet	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Core Bolig XI Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2024

Direktion

John Bødker

Niels Lorentz Nielsen
direktør

Bestyrelse

Jesper Glargaard Wiinholt
formand

Ole Langhoff-Jensen

Josefine Ebbe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig XI Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig XI Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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 koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 21. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig XI Kommanditaktieselskab 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 19 36 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Jesper Glargaard Wiinholt, formand Ole Langhoff-Jensen Josefine Ebbe
Direktion	John Bødker Niels Lorentz Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2023	2021/22
	TDKK 12 måneder	TDKK 16 måneder
Hovedtal		
Resultat		
Nettoomsætning	16.370	6.652
Resultat af primær drift	8.097	-3.949
Resultat af finansielle poster	5.331	-1.968
Årets resultat	13.428	-5.917
Balance		
Balancesum	1.298.998	1.248.796
Investeringer i materielle anlægsaktiver	603.373	617.864
Egenkapital	1.240.602	1.227.174
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	45.594	-14.956
- investeringsaktivitet	-603.372	-617.864
- finansieringsaktivitet	0	1.233.091
Årets forskydning i likvider	-557.778	600.271
Nøgletal		
Soliditetsgrad	95,5%	98,3%
Egenkapitalforrentning	1,1%	-1,0%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	50.302	49.758
Net Asset Value pr. aktie i DKK	50.302	49.758

For beregning af nøgletal henvises der til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for eventuel dagsværdi af prioritetsgæld samt fradrag for hensættelse til performance fee, divideret med antal aktier.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er at investere i, udvikle byggeprojekter og administrere udlejningsejendomme med boliger beliggende i det Storkøbenhavnske område.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 13.428, og koncernens balance pr. 31.december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.240.602.

Generelt og årets resultat

Alle byggeprojekter er nu erhvervet og der er efter længere tids forhandlinger indgået en samlet finansieringsaftale med et penge-/realkreditinstitut, omfattende den totale bygge- samt realkreditfinansiering.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 12,2 mio. DKK, hvilket er 0,6 mio. DKK under det budgetterede.

Koncernens bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 13,3 mio. der har været en værdiregulering på ejendommene på i alt DKK 0,1 mio, I værdireguleringen indgår selskabets 2 ejendomme i drift samt en projektejendom, som færdigopføres primo 2024.

Status på byggerierne

2023 bød på betydelige kreditstramninger for byggefinansiering, hvilket har reduceret lånemulighederne og resulteret i en reduceret byggetakt, idet kreditgiver ønskede en spredning over tid af byggeprojekterne.

Kommunerne har ageret flaskehals på opnåelse af lokalplaner og byggetilladelser, hvilket også har givet anledning til forsinkelser, men dette er normaliseret, og vi forventer derfor ikke yderligere forsinkelser henset hertil.

Indekset for Byggeomkostningerne er steget igennem første halvår 2023, men stigningen er aftaget henimod slutningen af 2023, og vi forventer en normalisering i prisudviklingen herfra. Særligt i hovedstadsområdet er der fortsat aktivitet, og vi ser derfor ikke ind i faldende byggepriser i ejendomsselskabets sidste byggerier.

Samlet er usikkerheden relateret til byggerierne mindre nu end i 2022 og første halvår 2023, og vi har et nøje fokus på at opføre byggerierne uden yderligere forsinkelser.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Det høje renteniveau resulterede i en negative dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Det skyldes især det højere alternative afkast på obligationer har reduceret investorerens efterspørgsel efter ejendomsinvesteringer.

Hertil kommer at usikkerheden om den fremtidige økonomiske udvikling, herunder udvikling i inflation og rente, resulterede i et illikvidt ejendomsmarked med meget lav omsætning.

Den underliggende strukturelle trend med befolkningstilvækst, vandring mod byerne og flere enlige giver imidlertid fortsat stor efterspørgsel efter boliger i de store byer især i Storkøbenhavn, hvilket fortsat understøtter lejepriserne og efterspørgslen efter lejeboliger, men de stigende lejeniveauer i 2023 har ikke været nok til at neutralisere effekterne af de højere finansieringsrenter.

Dette har i 2023 resulteret i en begrænset handel med investeringsejendomme, idet køberne fortsat har forholdt sig afventende og forsøgt prisreduktioner med det formål at opnå et højere startafkast. Det er derfor behæftet med betydelig usikkerhed at skønne de nye markedspriseniveauer.

Ledelsesberetning

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse omfatter byggeprojektet i Tune, som er i slutfasen. Herudover omfatter posten overtagne projekter (byggegrunde) i Nivå, Tune, Roskilde, Brøndby, Hvidovre og på Frederiksberg samt indledende projektudviklingsudgifter og nedrivningsomkostninger.

Der er flere steder, hvor opstart af byggeriet afventer lokalplaner eller byggetilladelser, og hvor projektet derfor endnu ikke er kommet i jorden.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 4,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 4,2 mio., hvoraf DKK 3 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,1 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 327.

Finansielle poster

De finansielle nettoindtægter udgjorde DKK 5,3 mio. i 2023.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2023 brutto på TDKK 51. Der er hensat TDKK 43 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 7.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsjendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, og gennemført af EDC Erhverv Poul Erik Bech, København.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 3.

Egenkapital og Net Asset Value

Efter ledelsens vurdering skal der ved fastsættelse af koncernens Net Asset Value pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier.

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee på 7% af værdistigningerne af ejendommene til forvalteren Core Property Management P/S.

Ledelsesberetning

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2023	2023	2022	2022
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.240.602	50.302	1.227.174	49.758
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	0	0	0	0
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	0	0	0	0
Net Asset Value pr. 31. december	1.240.602	50.302	1.227.174	49.758

Ved udgangen af 2023 er der ikke reguleringer fra egenkapital til Net Asset Value.

Forventninger til 2024

Fokus i 2024 vil være på udvikling og opførelse af de erhvervede byggeprojekter herunder at holde tempoet på opførelse af byggeprojekterne.

Driften forventes i 2024 kun at omfatte ejendommene Lækrogen, Lysalleen og Tune II som forventes løbende at komme i drift, i takt med at ejendomme færdig opføres, hvorfor der kun forventes et begrænset resultat.

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property Management) af ejendomsselskabet har fokus på at bidrage til en bæredygtig fremtid med særlig vægt på at reducere CO2 udledningen og ressourceforbruget i øvrigt.

Forvalteren arbejder ud fra en overordnet ESG-agenda, som er udstukket af UN PRI, som forvalteren (Core Property Management) har tilsluttet sig, desuden har forvalteren udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

- **UN PRI** (se www.unipri.org/signatories). UN PRI er en frivillig UN sponsoreret organisation, som vil fremme ESG agendaen inden for 9 prioriterede områder. Se førnævnte webside for yderligere information.
- **De 4 FN's verdensmål**, som er udvalgt er: (3) sundhed og trivsel, (11) bæredygtige byer og lokalsamfund, (12) ansvarligt forbrug og produktion samt (12) klimaindsats.

ESG og en bæredygtig fremtid

Konkret udmøntes ESG agendaen i forvaltningen af ejendomsselskabet som vist i nedenstående beskrivelse af vores tiltag på de tre hovedområder af E, S og G. Ejendomsselskabets bestyrelse bidrager til og overvåger forvalterens arbejde med bæredygtighed.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Ejendomsselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen. Bestyrelsen har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2026. Målet er nået, idet der er nyvalgt et medlem af det underrepræsenterede køn til bestyrelsen i 2023.

Ledelsesberetning

Bestyrelsen vil på kommende generalforsamlinger så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen for at opretholde målsætningen.

	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)	
Samlede antale medlemmer	3
Underrepræsenterede køn	33%
Måltal	33%
Årstal for opfyldelse	2026
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*	
Samlede antale medlemmer	2
Underrepræsenterede køn	0%

**Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal, da såvel selskabet og dets forvalter i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.*

Som et mål for bestyrelsens tilstedeværelse og beslutningsdygtighed er i tabellen vist den årlige mødedeltagelse.

	Enhed	2023	2022	Mål
Ledelsesdata i øvrigt				
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	100	100	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	

Hertil kommer at forvalter af ejendomsselskabet har politikker for identifikation og håndtering af interessekonflikter, IR politik og whistleblowerordning. Antallet af whistleblower-indberetninger til forvalteren med relation til ejendomsselskabet eller til forvalteren selv er vist i tabellen ovenfor.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2021/22	2023	2021/22
		TDKK 12 måneder	TDKK 16 måneder	TDKK 12 måneder	TDKK 16 måneder
Nettoomsætning		16.370	6.655	0	0
Driftsomkostninger		-4.144	-1.228	0	0
Bruttofortjeneste		12.226	5.427	0	0
Administrationsomkostninger	1	-4.232	-3.996	-4.098	-3.730
Resultat af ordinær primær drift		7.994	1.431	-4.098	-3.730
Værdiregulering af investeringsaktiver		103	-5.380	0	0
Resultat før finansielle poster		8.097	-3.949	-4.098	-3.730
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-2.466	-5.115
Finansielle indtægter	2	5.334	562	19.992	4.540
Finansielle omkostninger		-3	-2.530	0	-1.612
Resultat før skat		13.428	-5.917	13.428	-5.917
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		13.428	-5.917	13.428	-5.917

Resultatdisponering

	Moderselskab	
	2023 TDKK	2021/22 TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	13.428	-5.917
	13.428	-5.917

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2021/22	2023	2021/22
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		364.300	369.800	0	0
Investeringsejendomme under opførelse		851.660	242.684	0	0
Materielle anlægsaktiver	3	1.215.960	612.484	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	969.473	469.362
Finansielle anlægsaktiver		0	0	969.473	469.362
Anlægsaktiver		1.215.960	612.484	969.473	469.362
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6	98	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	259.127	255.072
Andre tilgodehavender		38.555	35.467	36.355	35.440
Periodeafgrænsningsposter		1.984	477	237	341
Tilgodehavender		40.545	36.042	295.719	290.853
Likvide beholdninger		42.493	600.271	4.968	467.329
Omsætningsaktiver		83.038	636.313	300.687	758.182
Aktiver		1.298.998	1.248.797	1.270.160	1.227.544

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2021/22	2023	2021/22
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		616.575	616.575	616.575	616.575
Overført resultat		624.027	610.599	624.027	610.599
Egenkapital		1.240.602	1.227.174	1.240.602	1.227.174
Deposita		6.943	6.699	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.943	6.699	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		207	56	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.135	14.810	531	370
Anden gæld		39.111	58	29.027	0
Kortfristede gældsforpligtelser		51.453	14.924	29.558	370
Gældsforpligtelser		58.396	21.623	29.558	370
Passiver		1.298.998	1.248.797	1.270.160	1.227.544
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8				
Begivenheder efter balancedagen	9				
Anvendt regnskabspraksis	10				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	616.575	610.599	1.227.174
Årets resultat	0	13.428	13.428
Egenkapital 31. december	616.575	624.027	1.240.602

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	616.575	610.599	1.227.174
Årets resultat	0	13.428	13.428
Egenkapital 31. december	616.575	624.027	1.240.602

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2021/22
		TDKK 12 måneder	TDKK 16 måneder
Årets resultat		13.428	-5.917
Regulering	6	-5.434	7.348
Ændring i driftskapital	7	32.269	-14.419
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		40.263	-12.988
Renteindbetalinger og lignende		5.334	562
Renteudbetalinger og lignende		-3	-2.530
Pengestrømme fra driftsaktivitet		45.594	-14.956
Køb af materielle anlægsaktiver		-603.372	-617.864
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-603.372	-617.864
Kontant kapitalforhøjelse		0	1.233.091
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		0	1.233.091
Ændring i likvider		-557.778	600.271
Likvider 1. januar		600.271	0
Likvider 31. december		42.493	600.271
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		42.493	600.271
Likvider 31. december		42.493	600.271

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/22	2023	2021/22
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Særlige poster				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property Management P/S	3.014	3.622	3.014	3.622
	3.014	3.622	3.014	3.622

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/22	2023	2021/22
	TDKK 12 måneder	TDKK 16 måneder	TDKK 12 måneder	TDKK 16 måneder
2. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	16.663	3.978
Andre finansielle indtægter	5.334	562	3.329	562
	5.334	562	19.992	4.540

Noter til årsregnskabet

3. Aktiver der måles til dagsværdi Koncern

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	375.180	242.684
Tilgang i årets løb	142	603.231
Kostpris 31. december	375.322	845.915
Værdireguleringer 1. januar	-5.380	0
Årets værdireguleringer	-5.642	5.745
Værdireguleringer 31. december	-11.022	5.745
Regnskabsmæssig værdi 31. december	364.300	851.660
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	0	121

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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:

	Koncern	
	2023	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.215.960	612.484
Værdiregulering, resultatopgørelse	103	-5.380
Budgetperiode	10	10
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,20%	3,75%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,20%	5,75%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75% - 4,75%. Det gennemsnitlige vægtet afkastkrav kan opgøres til 4,20%.

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,7	4,2	4,7
Dagsværdi	1.380.279	1.215.960	1.086.603
Ændring i dagsværdi	164.319	0	-129.357

4. Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2023	2021/22
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	474.500	0
Tilgang i årets løb	502.577	474.500
Kostpris 31. december	977.077	474.500
Værdireguleringer 1. januar	-5.138	0
Årets resultat	-2.466	-5.115
Andre reguleringer	0	-23
Værdireguleringer 31. december	-7.604	-5.138
Regnskabsmæssig værdi 31. december	969.473	469.362

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
COBO XI A Ejendomme P/S	København	TDKK 225.000	100%
COBO XI B Ejendomme P/S	København	TDKK 225.000	100%
Selsmosen III P/S	København	TDKK 20.400	100%

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2021/22	2023	2021/22
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

5. 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:

Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.943	6.699	0	0
Langfristet del	6.943	6.699	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	6.943	6.699	0	0

6. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2023	2021/22
	TDKK 12 måneder	TDKK 16 måneder
Finansielle indtægter	-5.334	-562
Finansielle omkostninger	3	2.530
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-103	5.380
	-5.434	7.348

7. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2023	2021/22
	TDKK 12 måneder	TDKK 16 måneder
Ændring i tilgodehavender	-4.503	-36.042
Ændring i leverandører mv.	36.772	21.623
	32.269	-14.419

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/22	2023	2021/22
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Andre eventualforpligtelser				
Koncernen har indgået entreprisetrakter hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	217.658	286.500	217.658	286.500
Koncernen har indgået aftaler vedrørende grundkøb, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	74.848	319.026	74.848	319.026
Koncernen har indgået en indtrædelsesaftale, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	6.774	6.774	0	0
Koncernen har indgået aftaler omkring køb af projekter, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	920.253	936.959	892.919	936.959
Selskabet har indgået en kontrakt med Core Property Management om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performance fee på 7% af fortjenesten til Core Property Management, på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.				
Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.				

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 Core Bolig XI Kommanditaktieselskab for 2023 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.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Core Bolig XI Kommanditaktieselskab samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

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.

Noter til årsregnskabet

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 omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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 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 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma EDC Erhverv, Poul Erik Bech

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.

Noter til årsregnskabet

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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 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 diskonteringssats 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Egenkapitalforrentning

Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital