
Core Bolig XI *Kommanditaktieselskab*

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

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 42 64 19 36

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 30/4 2025

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	19
Balance 31. december	20
Egenkapitalopgørelse	22
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	23
Noter til årsregnskabet	24

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2025

Direktion

Casper Elmelund Abild
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Jesper Glargaard Wiinholt
formand

Ole Langhoff-Jensen

Josefine Ebbe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig XI Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 20. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	Core Bolig XI Kommanditaktieselskab C/O Core Property 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	Casper Elmelund Abild, adm. direktør Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Komplementar	KOMPLEMENTARSELSKABET CORE BOLIG XI ApS

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2024	2023	2021/22
	TDKK	TDKK	TDKK 16 måneder
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	21.570	16.370	6.655
Resultat af primær drift	20.154	8.097	-3.949
Resultat af finansielle poster	-3.733	5.331	-1.968
Årets resultat	16.421	13.428	-5.917
Balance			
Balancesum	1.696.571	1.298.998	1.248.797
Investeringer i materielle anlægsaktiver	390.229	603.373	617.864
Egenkapital	1.257.023	1.240.602	1.227.174
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	46.717	45.594	-14.956
- investeringsaktivitet	-390.230	-603.372	-617.864
- finansieringsaktivitet	340.099	0	1.233.091
Årets forskydning i likvider	-3.414	-557.778	600.271
Nøgletal			
Soliditetsgrad	74,1%	95,5%	98,3%
Egenkapitalforrentning	1,3%	1,1%	-1,0%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	0,8%	0,0%	0,0%
Gennemsnitlig finansieringsrente	20,5%	0,0%	0,0%
Belåningsgrad ejendomme	19,8%	0,0%	0,0%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	50.968	50.302	49.758
Vejledende aktiekurs pr. aktie	50.495	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, 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 2024 udviser et overskud på TDKK 16.421, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 1.257.023.

Generelt og årets resultat

Alle byggeprojekter er færdig projekteret og der er indgået totalentrepriseraftaler for alle. Der foreligger således en samlet forventet tids- og finansieringsplan, for færdiggørelse af projekterne. Vi forventer at overholde tidsplanen, som meldt ud senest i efteråret 2024.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 21,6 mio. DKK, hvilket er 2,1 mio. DKK under det budgetterede.

Koncernens resultat af ordinær primær drift blev på DKK 13,3 mio. Værdireguleringen af ejendommene udgør i alt DKK 6,9 mio. i 2024 og kan henføres til koncernens ejendomme, som er drift.

Værdireguleringen af investeringsejendomme under opførelse er i 2024 nul, men dette dækker over en negativ dagsværdiregulering vedrørende fordyrelser af Nivå projektet på DKK 30 mio., som er modregnet positive reguleringer vedrørende øvrige projekter.

Som følge af den positive dagsværdiregulering er årets resultat DKK 16,4 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 1,3%. Resultatet anses under hensyntagen til forventningerne for tilfredsstillende.

Status på byggerierne

Det første byggeprojekt i Tune, er blevet afleveret i løbet af året og næsten alle lejemål var udlejet ved årets udgang.

Byggerierne Køgevej og Kirkebjerg skrider planmæssigt frem og afleveres ultimo 2025. Nivå projektet er også i gang, men er dog forsinket i forhold til den oprindelige plan, da den første totalentreprenør gik konkurs i starten af året. Vi forventer ikke yderligere forsinkelser.

De resterende byggeprojekter er blevet færdigprojekteret og de sidste aftaler med totalentreprenør er blevet indgået.

Der foreligger således detaljerede plan, som sikrer et solidt grundlag for gennemførelsen af byggerier.

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Der er igen positive dagsværdireguleringer i de danske ejendomme, som drives af uændrede afkastkrav på ejendommene og stigende lejeniveauer. De uændrede afkastkrav er en konsekvens af et klarere rentebillede, og et inflationsniveau, som de finansielle markeder vurderer, er under kontrol. De stigende lejeniveauer observeres tydeligst i hovedstadsområdet, og det er også denne region, hvor dagsværdireguleringerne er relativt størst.

I 2024 blev det nye vurderingssystem for grundskyld for fast ejendom indført. På porteføljeniveau er effekten neutral, men på ejendomsniveau kan der være store forskelle i om grundskylden skulle stige eller falde.

Befolkningstilvæksten i især Storkøbenhavn fortsætter, og selvom der har været realvækst i markedsløjen de sidste mange år, spår mange markedsaktører, at realvæksten fortsætter de næste par år. Dette er med

Ledelsesberetning

henvisning til en ubalance mellem udbud og efterspørgsel efter boliger, og udbuddet har været sat noget tilbage de sidste par år.

Priserne på private ejerboliger fortsætter tilsvarende med at stige, og enkelte steder stiger de mere end lejeniveauerne.

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse omfatter byggeprojekterne i Nivå, Tune, Roskilde, Brøndby, Hvidovre og på Frederiksberg.

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

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2024 brutto på TDKK 141. Der er hensat TDKK 70 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 71.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 4,9 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 3,4 mio., hvoraf DKK 2,3 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property 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 283.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 94% af lånene har fast rente indtil 2029. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 4,2 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 3,7 mio. i 2025.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 3,6% på realkreditlånene.

Værdiansættelse af investeringsjendomme

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 investeringsjendomme henvises til note 4.

Ledelsesberetning

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.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2024	2024	2023	2023
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.257.023	50.968	1.240.602	50.302
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-11.655	-473	0	0
Net Asset Value pr. 31. december	1.245.368	50.495	1.240.602	50.302

Som følge renteutvikling i løbet af året er der en negativ kursregulering på prioritetsgælden på DKK 11,7 mio. Den negative kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan opgøres til 0,4 % i 2024.

Forventninger til 2025

Fokus i 2025 vil være på udvikling og opførelse af de erhvervede byggeprojekter herunder at holde tempoet på opførelse af byggeprojekterne.

Driften forventes i 2025 kun at omfatte de færdige ejendommene Lækrogen, Lysalleen og Tune II samt projekterne Køgevej og Kirkebjerg, som forventes delvis at komme i drift i en til to måneder i slutningen af året. Der forventes, derfor kun et begrænset resultat i 2025.

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property) 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) 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.

Ledelsesberetning

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, hvilket er opfyldt.

	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)		
Samlede antal medlemmer	3	3
Underrepræsenterede køn	33%	33%
Måltal	33%	33%
Årstal for opfyldelse	2023	2023
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*		
Samlede antale medlemmer	3	3
Underrepræsenterede køn	0%	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	2024	2023	Mål
Ledelsesdata i øvrigt				
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	94	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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Rapportering i henhold til artikel 8 i Disclosureforordningen

Selskabet er klassificeret som artikel 8 i disclosureforordningen. Den periodiske rapportering, som skal følge forordningens skemakrav, følger herefter.

Ledelsesberetning

Core Property

BILAG IV

Model for periodisk offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn: Core Bolig XI Kommanditaktieselskab
Identifikator for juridiske enheder: 2138008DMHIII1MIL60

Ved "bæredygtig investering" forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de investeringsmodtagende virksomheder følger god ledelsespraksis.

EU-klassificeringssystemet er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Nævnte forordning indeholder ikke en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.

Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja

Nej

Det foretog bæredygtige investeringer med et miljømål:

i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

Det foretog bæredygtige investeringer med et socialt mål: %

Det fremmede miljømæssige/sociale (M/S) karakteristika, og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på:

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et socialt mål

Den fremmede M/S-karakteristika, men foretog ikke nogen bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning



I hvilket omfang blev de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldt.

Core Bolig XI Kommanditaktieselskab fremmer miljømæssige og sociale karakteristika ved at opføre og drive ejendomme i overensstemmelse med de principper, der fremgår af ESG-politikken, herunder ambitionen om at tilbyde boliger, der har et så lille ressourceforbrug som muligt, som bidrager til

- o modvirkning af klimaændringer
- o tilpasning til klimaændringer
- o bæredygtig anvendelse af vand- og havressourcer
- o forebyggelse og bekæmpelse af forurening

For så vidt angår ambitionen om at tilbyde boliger med så lille et CO₂ aftryk som muligt, rapporterer forvalter og Core Bolig XI Kommanditaktieselskab CO₂ data i REALESG.

Bæredygtighedsindikatorer måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opnås.

Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

For at leve op til ambitionen om at reducere CO₂-forbrug og -udledning og skabe øget gennemsigtighed, har fondens forvalter, Core Property P/S, valgt at offentliggøre CO₂-forbruget for samtlige forvaltede fonde og ejendomme på sin hjemmeside.

For Core Bolig XI Kommanditaktieselskab var CO₂-intensiteten i 2024 3,57 ton CO₂e/m².

For ejendomme i Core Bolig XI Kommanditaktieselskab er 2030-ambitionen en reduktion i CO₂e/m² på min. 10%.

● ...og sammenlignet med tidligere perioder?

Da fonden endnu ikke er i fuld drift, findes der ingen historiske data, hvilket gør at sammenligning med tidligere perioder ikke er muligt.

● Hvad var målene for de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, og hvordan bidrog de bæredygtige investeringer til sådanne mål?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

● Hvordan skadede de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, ikke i væsentlig grad nogen af de miljømæssige eller sociale bæredygtige investeringsmål?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

De vigtigste negative indvirkninger er investeringsbeslutningernes betydeligste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer i forbindelse med miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål, respekt for menneskerettighederne, bekæmpelse af korruption og bekæmpelse af bestikkelse.

— Hvordan blev der taget hensyn til indikatorer for negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

— Var de bæredygtige investeringer i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder? Nærmere oplysninger:

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning

EU-klassificeringssystemet fastsætter et princip om ikke at gøre væsentlig skade, hvorved investeringer, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ikke i væsentlig grad bør skade målene i EU's klassificeringssystem, og der er specifikke EU-kriterier.

Princippet om ikke at gøre væsentlig skade gælder kun for de investeringer, der ligger til grund for det finansielle produkt, og som tager højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. De investeringer, der ligger til grund for den tilbageværende andel af dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Andre bæredygtige investeringer må heller ikke i væsentlig grad skade miljømæssige eller sociale mål.



Hvordan tog dette finansielle produkt hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

Der henvises til erklæring om investeringsbeslutningers vigtigste negative indvirkning på bæredygtighedsfaktorer.



Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

Core bolig XI Kommanditaktieselskab aktieselskab er udelukkende investeret i ejendomme og byggeprojekter.

Listen omfatter de investeringer, der udgjorde den største andel af det finansielle produkts investeringer i referenceperioden:

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Færdige ejendomme:			
Lækrogen 2-32, 74-102		6,04%	
Lysalleen 532-570		16,84%	
Ærtestensvej 1-65 (Ulige numre)		13,13%	
Igangværende projekter:			
Rolighedsvej 21		5,01%	
Køgevej 108	Ejendomme og projektejendomme	13,01%	
Nivå center 1	– primært til	6,63%	Danmark
Kirkebjerg søpark 5	boligudlejning	20,13%	
Selmosen		6,70%	
Brostykkevej 190		9,16%	
Vasekær 2-4		0,00%	
Industrilunden 1		3,34%	

Ledelsesberetning



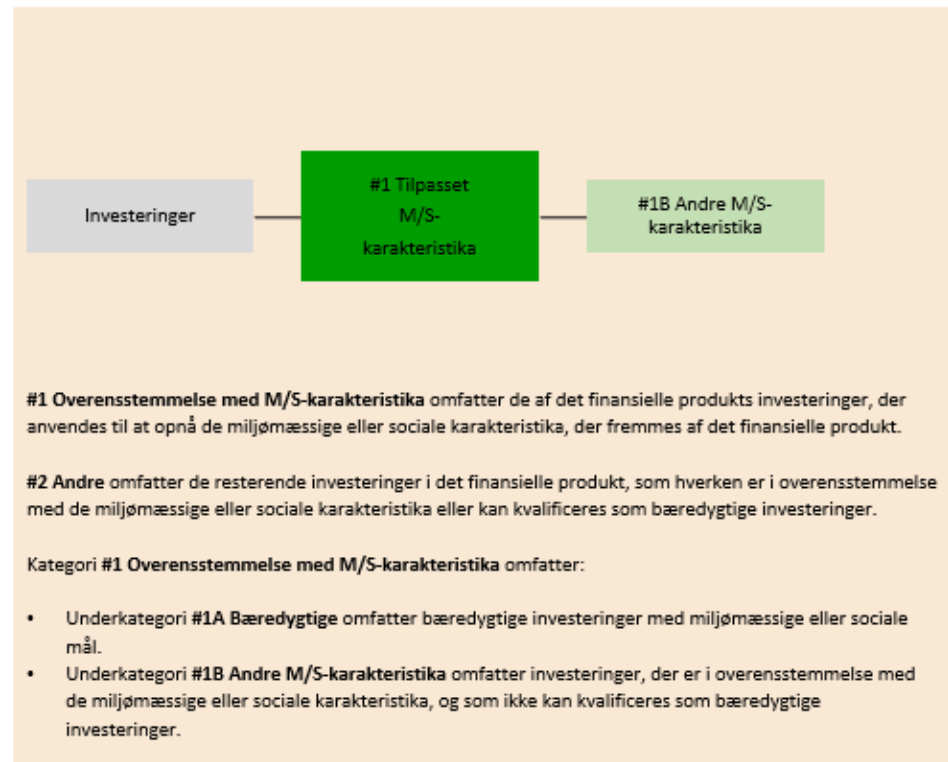
Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

For at være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet omfatter kriterierne for fossilgas begrænsninger for emissioner og overgang til fuldt vedvarende energi eller kulstoffattige brændstoffer inden udgangen af 2035. For **atomenergi** indeholder kriterierne omfattende sikkerheds- og affaldshåndteringsregler. **Mulighedsskabende** aktiviteter gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

● **Hvad var aktivallokeringen?**

Investeringen er foretaget i ovennævnte ejendomme og i overensstemmelse med fremme af M/S karakteristika.



● **Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?**

Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.

Ledelsesberetning



I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Omstillingsaktiviteter er aktiviteter, for hvilke der endnu ikke findes kulstoffattige alternativer, og som bl.a. har drivhusgasemissions niveauer, der svarer til de bedste resultater.

● Medførte det finansielle produkt investeringer i aktiviteter relateret til fossilgas og/eller atomenergi i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet¹?

Ja

Indenfor fossil gas Indenfor for atomkraft

Nej

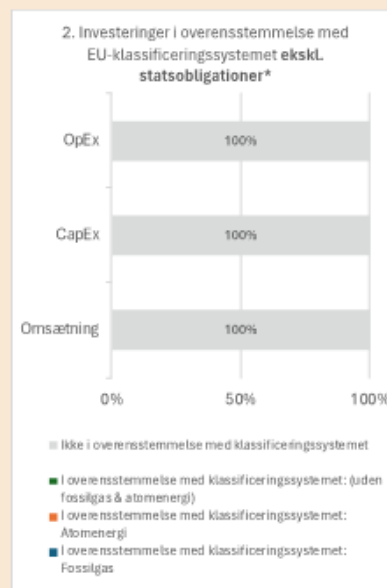
¹ Fossilgas- og/eller atomrelaterede aktiviteter vil kun være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, hvis de bidrager til at begrænse klimaændringer ("modvirkning af klimaændringer") og ikke i væsentlig grad skader noget EU-klassificeringsmål – se forklarende note i venstre margen. Kriterierne i deres helhed for økonomiske aktiviteter inden for fossilgas og atomenergi, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, er fastsat i Kommissionens delegerede forordning (EU) 2022/1214

Ledelsesberetning

Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- **omsætning**, der afspejler andelen af indtægter fra de investeringsmodtagne virksomheders grønne aktiviteter
- **kapitaludgifter (CapEx)**, der viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, f.eks. med henblik på omstilling til en grøn økonomi
- **driftsudgifter (OpEx)**, der afspejler de investeringsmodtagne virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

Diagrammerne nedenfor viser med grønt procentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at bestemme overensstemmelsen med klassificeringssystemet for statsobligationer*, viser det første diagram overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forhold til alle det finansielle produkts investeringer, inkl. statsobligationer, mens det andet diagram kun viser overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forbindelse med det finansielle produkts investeringer, ekskl. Statsobligationer.



* Med henblik på disse diagrammer omfatter "statsobligationer" alle statsengagementer

- **Hvad var andelen af investeringer i omstillingsaktiviteter og mulighedsskabende aktiviteter?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvordan var procentdelen af investeringer, der var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, sammenlignet med foregående referenceperioder?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning



Hvad var andelen af bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

N/A



er bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke tager hensyn til kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.



Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer



Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var deres formål, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?

Produktet har ingen investeringer medtaget under 'Andre'

Ledelsesberetning



Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige og/eller sociale karakteristika i referenceperioden?

I forbindelse med om- og nybygning er der stillet krav om materialevalg, herunder brug af svanemærket materiale. Bestående ejendomme bliver løbende energioptimeret og der er fokus på udvikling og brug af fællesarealer (legepladser, orangerier) for at understøtte og fremme sociale fællesskaber.



Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

N/A

Referencebenchmarks er indekser til måling af, om det finansielle produkt opnår de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer.

- Hvordan adskiller referencebenchmarket sig fra et bredt markedsindeks?
N/A
- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig med hensyn til bæredygtighedsindikatorerne for at fastslå, om referencebenchmarket var i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer?
N/A
- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?
N/A
- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med det brede markedsindeks?
N/A

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		21.570	16.370	0	0
Driftsomkostninger		-4.889	-4.144	0	0
Bruttofortjeneste		16.681	12.226	0	0
Administrationsomkostninger	1	-3.394	-4.232	-3.268	-4.098
Resultat af ordinær primær drift		13.287	7.994	-3.268	-4.098
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	6.867	103	0	0
Resultat før finansielle poster		20.154	8.097	-3.268	-4.098
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	3.584	-2.466
Finansielle indtægter	4	2.089	5.334	16.106	19.992
Finansielle omkostninger		-5.822	-3	-1	0
Årets resultat		16.421	13.428	16.421	13.428

Resultatdisponering

	Moderselskab	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	16.421	13.428
	16.421	13.428

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		580.900	364.300	0	0
Investeringsejendomme under opførelse		1.032.157	851.660	0	0
Materielle anlægsaktiver	5	1.613.057	1.215.960	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	973.056	969.473
Finansielle anlægsaktiver		0	0	973.056	969.473
Anlægsaktiver		1.613.057	1.215.960	973.056	969.473
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71	6	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	275.564	259.127
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		4.078	0	4.078	0
Andre tilgodehavender		40.049	38.555	37.448	36.355
Periodeafgrænsningsposter		237	1.984	237	237
Tilgodehavender		44.435	40.545	317.327	295.719
Likvide beholdninger		39.079	42.493	2.759	4.968
Omsætningsaktiver		83.514	83.038	320.086	300.687
Aktiver		1.696.571	1.298.998	1.293.142	1.270.160

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		616.575	616.575	616.575	616.575
Overført resultat		640.448	624.027	640.448	624.027
Egenkapital		1.257.023	1.240.602	1.257.023	1.240.602
Andre hensættelser	7	115	0	115	0
Hensatte forpligtelser		115	0	115	0
Gæld til realkreditinstitutter		318.784	0	0	0
Deposita		9.356	6.943	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	328.140	6.943	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	8	420	0	0	0
Kreditinstitutter		18.502	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	207	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.657	12.135	391	531
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	6.663	0
Anden gæld		45.714	39.111	28.950	29.027
Kortfristede gældsforpligtelser		111.293	51.453	36.004	29.558
Gældsforpligtelser		439.433	58.396	36.004	29.558
Passiver		1.696.571	1.298.998	1.293.142	1.270.160
Medarbejderforhold	2				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11				
Begivenheder efter balancedagen	12				
Anvendt regnskabspraksis	13				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	616.575	624.027	1.240.602
Årets resultat	0	16.421	16.421
Egenkapital 31. december	616.575	640.448	1.257.023

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	616.575	624.027	1.240.602
Årets resultat	0	16.421	16.421
Egenkapital 31. december	616.575	640.448	1.257.023

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		16.421	13.428
Regulering	9	-3.134	-5.434
Ændring i driftskapital	10	37.143	32.269
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		50.430	40.263
Renteindbetalinger og lignende		2.089	5.334
Renteudbetalinger og lignende		-5.802	-3
Pengestrømme fra driftsaktivitet		46.717	45.594
Køb af materielle anlægsaktiver		-390.230	-603.372
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-390.230	-603.372
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		319.184	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		18.502	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		2.413	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		340.099	0
Ændring i likvider		-3.414	-557.778
Likvider 1. januar		42.493	600.271
Likvider 31. december		39.079	42.493
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		39.079	42.493
Likvider 31. december		39.079	42.493

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Særlige poster				
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	2.270	3.014	2.270	3.014
Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S	115	0	115	0
	2.385	3.014	2.385	3.014

Forvalterhonorar for performance vedrører indregnet af hensættelse til fee på 7% af værdistigninger på koncernens ejendomme. Der afregnes 70% af den optjente performance fee i forbindelse med exitvinduer - første gang i april 2030. De resterende 30% afregnes i forbindelse med salg af ejendomme eller ejerlejligheder.

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Medarbejderforhold				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	0	0

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. § 61, stk. 3, pkt. 5 og 6, skal der gives følgende oplysninger.

Den samlede lønsum for 2024 til ansatte, inkl. ledelse, hos forvalteren Core Property P/S udgør 26.738 TDKK, hvoraf 26.200 TDKK er fast løn og 538 TDKK er variabel løn. Det gennemsnitlige antal ansatte i 2024 udgør 28 (omregnet til fuldtidsansatte).

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 6.707 TDKK, hvoraf 6.707 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn. Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede investeringsfonde udgør 7.078 TDKK, hvoraf 6.540 TDKK er fast løn og 538 TDKK er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos forvalteren fra nogen af de forvaltede investeringsfonde.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte forvaltede investeringsfonde.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.867	103	0	0
	6.867	103	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	14.708	16.663
Andre finansielle indtægter	2.089	5.334	1.398	3.329
	2.089	5.334	16.106	19.992

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme under opførelse
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	375.322	845.915
Tilgang i årets løb	49	390.180
Overførsler i årets løb	203.883	-203.883
Kostpris 31. december	<u>579.254</u>	<u>1.032.212</u>
Værdireguleringer 1. januar	-11.022	5.745
Årets værdireguleringer	6.868	0
Overførsler i årets løb	5.800	-5.800
Værdireguleringer 31. december	<u>1.646</u>	<u>-55</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>580.900</u>	<u>1.032.157</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>0</u>	<u>14</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er beliggende primært i Storkøbenhavn og Nordsjælland.

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:

	Koncern	
	2024	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.613.057	1.215.960
Værdiregulering, resultatopgørelse	6.868	103
Budgetperiode	10 år	10 år
Afkastprocent	4,35%	4,20%
Stigning i markedsløje	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente	6,35%	6,20%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt i intervallet 3,85 % - 4,75 %. Det kan opgøres til 4,35 %.

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	3,85	4,35	4,85
Dagsværdi	1.822.545	1.613.057	1.446.762
Ændring i dagsværdi	209.488	0	-166.295

Moderselskab

2024	2023
TDKK	TDKK

6. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	977.077	474.500
Tilgang i årets løb	0	502.577
Kostpris 31. december	977.077	977.077
Værdireguleringer 1. januar	-7.604	-5.138
Årets resultat	3.583	-2.466
Værdireguleringer 31. december	-4.021	-7.604
Regnskabsmæssig værdi 31. december	973.056	969.473

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	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
7. Andre hensættelser				
Hensat i året vedr. Performance Fee	115	0	115	0
	115	0	115	0
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:				
Hensatte forpligtelser, der forfalder efter 5 år	115	0	115	0
	115	0	115	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
8. 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	317.068	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.716	0	0	0
Langfristet del	318.784	0	0	0
Inden for 1 år	420	0	0	0
	319.204	0	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	9.356	6.943	0	0
Langfristet del	9.356	6.943	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	9.356	6.943	0	0

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
9. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-2.089	-5.334
Finansielle omkostninger	5.822	3
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-6.867	-103
	-3.134	-5.434

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
10. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-3.890	-4.503
Ændring i andre hensatte forpligtelser	115	0
Ændring i leverandører mv.	40.918	36.772
	37.143	32.269

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Andre eventualforpligtelser				
Koncernen har indgået entreprisekontrakter hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	1.315.426	217.658	1.044.192	217.658
Koncernen har indgået aftaler vedrørende grundkøb, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	44.848	74.848	44.848	74.848
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	616.641	920.253	616.641	892.919
Selskabet har indgået en kontrakt med Core Property P/S 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 P/S, på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.				
Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.				

12. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig XI Kommanditaktieselskab 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.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 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 indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision o.lign.

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 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 2024 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 2024 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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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 nominal 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til performance fee.

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 rentekomkostning 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 nominal værdi.

Noter til årsregnskabet

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

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 eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

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" og "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	$\text{Bruttoresultat før værdireguleringer} \times 100 / \text{Dagsværdi af investeringsejendomme}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	$\text{Netto finansielle omkostninger} \times 100 / \text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}$
Belåningsgrad ejendomme	$\text{Prioritetsgæld} \times 100 / \text{Dagsværdi af investeringsejendomme}$