

Core Bolig XI Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 42 64 19 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24/04/2026

Peder Sehested Lund
Dirigent

Core Property

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	18
Balance 31. december	19
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	22
Noter til årsregnskabet	23

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2026

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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Core Bolig XI Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 24. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Brian Rønne Nielsen

statsautoriseret revisor

mne33726

Selskabsoplysninger

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 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

(TDKK)	Koncern			
	2025 12 måneder	2024 12 måneder	2023 12 måneder	2021/22 16 måneder
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	30.762	21.570	16.370	6.655
Resultat af primær drift	84.477	20.154	8.097	-3.949
Resultat af finansielle poster	-11.763	-3.733	5.331	-1.968
Årets resultat	72.714	16.421	13.428	-5.917
Balance				
Balancesum	2.459.138	1.696.571	1.298.998	1.248.797
Investeringer i materielle anlægsaktiver	717.312	390.229	603.373	617.864
Egenkapital	1.329.737	1.257.023	1.240.602	1.227.174
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	69.004	46.717	45.594	-14.956
- investeringsaktivitet	-752.748	-390.230	-603.372	-617.864
- finansieringsaktivitet	659.362	340.099	0	1.233.091
Årets forskydning i likvider	-24.382	-3.414	-557.778	600.271
Nøgletal				
Soliditetsgrad	54,1%	74,1%	95,5%	98,3%
Egenkapitalforrentning	5,6%	1,3%	1,1%	-1,0%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	0,6%	0,8%	0,0%	0,0%
Gennemsnitlig finansieringsrente	2,0%	3,4%	0,0%	0,0%
Belåningsgrad ejendomme	13,3%	19,8%	0,0%	0,0%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	53.916	50.968	50.302	49.758
Vejledende aktiekurs pr. aktie	52.973	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 2025 udviser et overskud på TDKK 72.714, og koncernens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på TDKK 1.329.737.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 30,8 mio., hvilket er på niveau med det budgetterede.

Koncernens resultat af ordinær primær drift blev på DKK 14,5 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 3,7% af koncernens ejendomme og projekter, svarende til i alt DKK 70,0 mio. (2024: DKK 6,9 mio.). Den færdige del af ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 1.290 mio. og ejendomme under opførelse er værdiansat til DKK 1.146 mio. pr. 31. december.

Som følge af den positive dagsværdiregulering er årets resultat DKK 72,7 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 5,6%. Resultatet anses under hensyntagen til forventningerne for tilfredsstillende.

Status på byggerierne

Byggerierne Kirkebjerg (Elementfabrikken) 160 lejligheder og Køgevej (Etape 1) 60 lejligheder, er blevet afleveret i slutningen af året og næsten alle lejemål var udlejet ved årets udgang og resten er blevet udlejet i starten af 2026.

Det sidste planlagte projektselskab er overtaget ved udgangen af året, da der nu foreligger en endelig lokalplan for området. Projekteringen er i gang og forhandlinger med totalentreprenører er i gang.

De resterende byggeprojekter er blevet færdigprojekteret og aftaler med totalentreprenør er 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. Dette forventes uændret på kort og mellemlangt sigt, i fraværet af rentechok.

Priserne på private ejerboliger er steget markant siden 2023, men dette skal ses i lyset af faldet fra 2022 til 2023. Siden toppen i 2022 er ejerlejlighedspriserne pr. 3. kvartal 2025 steget 17 %, og i samme periode er inflation steget 10 %. Det er en signifikant realstigning, men mindre end det billede som tegnes i medierne. Vi forventer en mere normaliseret prisstigningstakt med ca. 3 % realvækst p.a. de næste par år, hvilket svarer til trenden for de sidste 25 år. På helt kort sigt kan stigningstakten være større, henset til en forholdsmæssig meget begrænset stigning i udbuddet af boliger.

Ledelsesberetning

Prisstigningerne observeres i huslejen, hvor markedslejestigninger både skal ses i lyset af stigende ejerlejlighedspriser og inflationen. Inflationen vurderes at være stabiliseret omkring de 2 % de næste par år, og dermed er det fremover markedsmekanismerne som skal styre huslejeudviklingen. Her er billedet uændret, at efterspørgslen overstiger udbuddet, hvilket giver højere priser. Det er først når tilflytningen til hovedstaden bremser drastisk op, eller udbuddet stiger drastisk, at dette billede ændrer sig.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter byggeprojekterne i Nivå, Tune, Roskilde, Hvidovre, Herlev og på Frederiksberg herunder grundkøb og indledende projektudviklingsudgifter og nedrivningsomkostninger på de sidste projekter, hvor byggeriet ikke er opstartet.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2025 brutto på TDKK 454. Der er hensat TDKK 46 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 413.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 7,0 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 9,3 mio., hvoraf DKK 3,1 mio. er løbende forvalterhonorar og DKK 5,1 mio. er performance fee til Core Property P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance og Performance fee beregnes årligt som 7% af værdireguleringerne på ejendomme og hensættes i balancen.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 288.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 92,3% af lånene har fast rente indtil 2029. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 3,2 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 11,8 mio. i 2025.

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

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, og gennemført af Colliers International Danmark A/S.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 5.

Egenkapital og Net Asset Value

I henhold til vedtægternes § 13 skal der ved fastsættelse af moderselskabets Net Asset Value (indre værdi) pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier.

Core Property

Ledelsesberetning

Net Asset Value kan dermed opgøres således:

	2025	2025	2024	2024
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.329.735	53.916	1.257.023	50.968
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-23.273	-944	-11.655	-473
Net Asset Value pr. 31. december	1.306.462	52.973	1.245.368	50.495

Som følge af lånetidsforkortelse og renteutviklingen i året er der en negativ kursregulering på prioritetsgælden på DKK 23,3 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 4,9 % i 2025.

Forventninger til 2026

Fokus i 2026 vil være på udvikling og opførelse af de erhvervede byggeprojekter herunder at holde tempoet på opførelse af byggeprojekterne.

Der budgetteres for 2026 et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 42 mio., til DKK 48 mio., svarende til mellem 2,2% og 2,5% af egenkapitalen.

Driften forventes i 2026 at omfatte de færdige ejendommene Lækrogen, Lysalleen, Tune II, Elementfabrikken og Køgevej etape 1. Dertil forventes projekterne Køgevej etape 2, Rolighedsvej og Nivå delvist at komme i drift løbende i året.

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) klimainsats.

Der henvises i øvrigt til den årlige ESG Rapport, som forvalter udgiver.

Redegørelse for sammensætning af det øverste ledelsesorgan

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.

Ledelsesberetning

	2025	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)			
Samlede antal medlemmer	3	3	3
Underrepræsenterede køn	33%	33%	33%
Måltal	33%	33%	33%
Årstal for opfyldelse	2023	2023	2023
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*			
Samlede antale medlemmer	3	3	3
Underrepræsenterede køn	0%	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.*

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

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

Produkt navn: Core Bolig XI Kommanditaktieselskab (CVR-nr. 42 64 19 36)

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode): 213800BDMHIIIX1MIL60

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 virksomheder der investeres i, 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**. I nævnte forordning er der ikke fastsat 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?	
<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Nej
<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et miljømål:	<input type="checkbox"/> 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:
<input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet	<input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
<input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet	<input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et socialt mål: %	<input checked="" type="checkbox"/> med et socialt mål
	<input checked="" type="checkbox"/> 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.

- **Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?**

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

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 2025 2,95 kg 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?**

Sammenholdes CO₂ intensiteten på 2,95 kg CO₂e/m² i 2025 mod 3,94 kg CO₂e/m² i 2024, er der sket et fald på 25,1 %.

Datagrundlaget til brug for opgørelse af udledninger består dels af faktiske forbrugsdata, hvor disse foreligger, dels af beregnede udledninger på baggrund af arealoplysninger og anlægsspecifikke emissionsfaktorer fra fjernvarmeanlæg, hvorfor de oplyste udledninger ikke er eksakte tal og fortsat behæftet med nogen usikkerhed. Kvaliteten af data bliver løbende bedre og mere retvisende, i takt med at data afspejler faktisk forbrug og udledning.

- **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?**

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.

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

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

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning

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

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 investerings beslutningers vigtigste negative indvirkning på bæredygtighedsfaktorer.

Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

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

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

Ledelsesberetning

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Færdige ejendomme:			
Kirkebjerg		21,5%	
Lysalleen		10,4%	
Tune II		9,6%	
Køgevej – etape I		7,5%	
Læhegnet		4,0%	
Igangværende projekter:			
Selsmosen III		10,5%	
Køgevej – etape II	Ejendomme og projektejendomme – primært til boligudlejning	6,8%	Danmark
Gartnerhaven		6,7%	
Vasekær		5,7%	
Nivå – etape I		3,4%	
Rolighedsvej – etape I		3,2%	
Tune III		3,1%	
Nivå – etape III		2,1%	
Nivå – etape II		2,0%	
Projekter under planlægning:			
Rolighedsvej – etape II		0,4%	

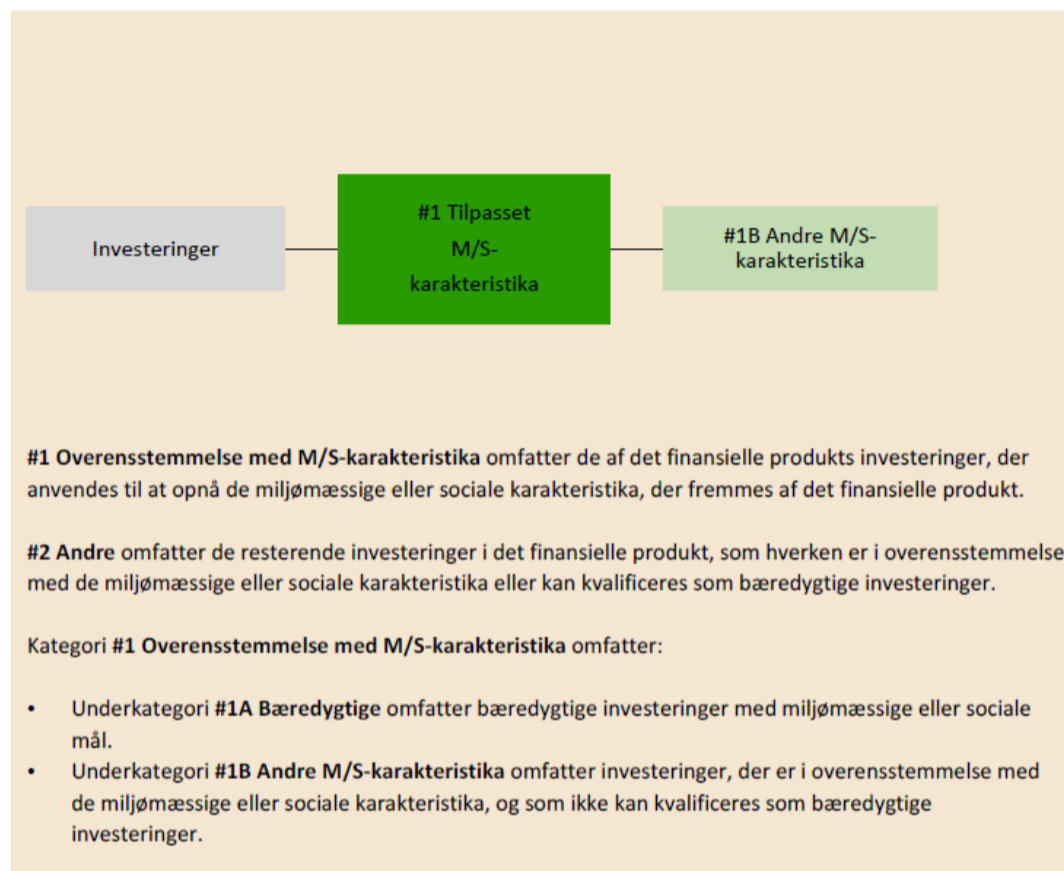
Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

- **Hvad var aktivallokeringen?**

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

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

Ledelsesberetning



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

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

- **omsætning** afspejler den "grønne" karakter af de investeringsmodtagende virksomheder i dag.
- **kapitaludgifter** (CapEx) viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, der er relevante for en omstilling til en grøn økonomi.
- **driftsudgifter** (OpEx) afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

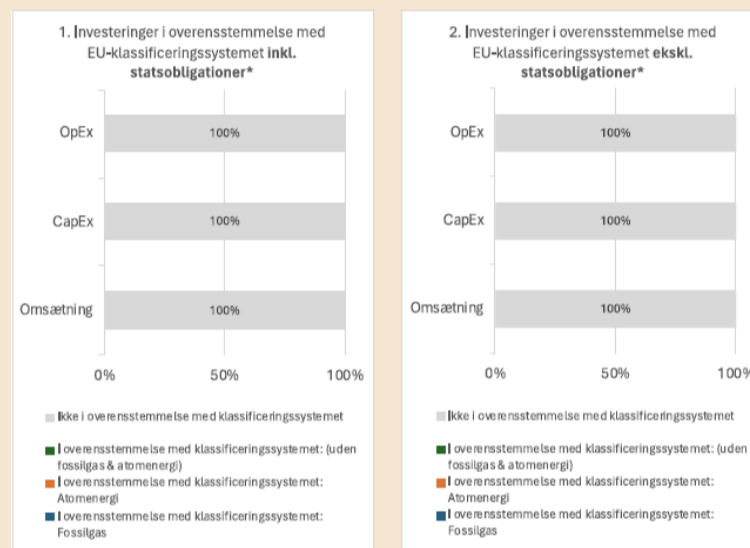
Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.

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

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning

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?**

Mulighedsskabende aktiviteter gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

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

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

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

Ledelsesberetning

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

N/A

- **Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var formålet med dem, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?**

Produktet har ingen investeringer medtaget under 'Andre'

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?

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

N/A

- **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

(TDKK)	Note	Koncern		Morderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Nettoomsætning		30.762	21.570	0	0
Driftsomkostninger		-6.954	-4.889	0	0
Bruttofortjeneste		23.808	16.681	0	0
Administrationsomkostninger	1	-9.276	-3.394	-9.107	-3.268
Resultat af ordinær primær drift		14.532	13.287	-9.107	-3.268
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	69.945	6.867	0	0
Resultat før finansielle poster		84.477	20.154	-9.107	-3.268
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	66.941	3.584
Finansielle indtægter	4	1.395	2.089	14.880	16.106
Finansielle omkostninger		-13.158	-5.822	0	-1
Årets resultat		72.714	16.421	72.714	16.421

Resultatdisponering

(TDKK)	Morderselskab	
	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	63.054	0
Overført resultat	9.660	16.421
	72.714	16.421

Balance 31. december

Aktiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Investeringsejendomme		1.289.900	580.900	0	0
Investeringsejendomme under opførelse		1.145.850	1.032.157	0	0
Materielle anlægsaktiver	5	2.435.750	1.613.057	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	1.088.769	973.056
Finansielle anlægsaktiver		0	0	1.088.769	973.056
Anlægsaktiver		2.435.750	1.613.057	1.088.769	973.056
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		412	71	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	303.727	275.564
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		5.645	4.078	5.645	4.078
Andre tilgodehavender		2.627	40.049	0	37.448
Periodeafgrænsningsposter		7	237	0	237
Tilgodehavender		8.691	44.435	309.372	317.327
Likvide beholdninger		14.697	39.079	1.699	2.759
Omsætningsaktiver		23.388	83.514	311.071	320.086
Aktiver		2.459.138	1.696.571	1.399.840	1.293.142

Balance 31. december

Passiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Selskabskapital		616.575	616.575	616.575	616.575
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	63.054	0
Overført resultat		713.162	640.448	650.108	640.448
Egenkapital		1.329.737	1.257.023	1.329.737	1.257.023
Andre hensættelser	7	5.167	115	5.167	115
Hensatte forpligtelser		5.167	115	5.167	115
Gæld til realkreditinstitutter		327.780	318.784	0	0
Kreditinstitutter		235.836	0	0	0
Deposita		20.514	9.356	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	584.130	328.140	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	8	656	420	0	0
Kreditinstitutter	8	421.712	18.502	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		450	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.816	46.657	518	391
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	6.663
Anden gæld		78.046	45.714	64.418	28.950
Periodeafgrænsningsposter	9	424	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		540.104	111.293	64.936	36.004
Gældsforpligtelser		1.124.234	439.433	64.936	36.004
Passiver		2.459.138	1.696.571	1.399.840	1.293.142
Medarbejderforhold	2				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12				
Begivenheder efter balancedagen	13				
Anvendt regnskabspraksis	14				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

(TDKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	616.575	640.448	1.257.023
Årets resultat	0	72.714	72.714
Egenkapital 31. december	616.575	713.162	1.329.737

Moderselskab

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	616.575	0	640.448	1.257.023
Årets resultat	0	63.054	9.660	72.714
Egenkapital 31. december	616.575	63.054	650.108	1.329.737

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	Koncern	
		2025	2024
Årets resultat		72.714	16.421
Regulering	10	-58.182	-3.134
Ændring i driftskapital	11	66.161	37.143
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		80.693	50.430
Renteindbetalinger og lignende		1.395	2.089
Renteudbetalinger og lignende		-13.084	-5.802
Pengestrømme fra driftsaktivitet		69.004	46.717
Køb af materielle anlægsaktiver		-755.832	-390.230
Salg af materielle anlægsaktiver		3.084	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-752.748	-390.230
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		9.158	319.184
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		639.046	18.502
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		11.158	2.413
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		659.362	340.099
Ændring i likvider		-24.382	-3.414
Likvider 1. januar		39.079	42.493
Likvider 31. december		14.697	39.079
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		14.697	39.079
Likvider 31. december		14.697	39.079

Noter til årsregnskabet

1. Særlige poster

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	3.053	2.270	3.053	2.270
Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S	5.052	115	5.052	115
	8.105	2.385	8.105	2.385

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.

2. Medarbejderforhold

	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
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 2025 til ansatte, inkl. ledelse, hos forvalteren Core Property P/S udgør 31.044 TDKK, hvoraf 31.044 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn. Det gennemsnitlige antal ansatte i 2025 udgør 32 (omregnet til fuldtidsansatte).

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 9.892 TDKK, hvoraf 9.892 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 1.599 TDKK, hvoraf 1.599 TDKK er fast løn og 0 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

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Værdireguleringer af investeringsejendomme	69.967	6.867	0	0
Tilbageførte værdireguleringer af solgte ejendomme	2.264	0	0	0
Avance ved salg af ejendomme	-2.286	0	0	0
	69.945	6.867	0	0

4. Finansielle indtægter

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	13.609	14.708
Andre finansielle indtægter	1.395	2.089	1.271	1.398
	1.395	2.089	14.880	16.106

5. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern	Investeringsejendomme under opførelse	
	Investerings- ejendomme	domme under opførelse
(TDKK)		
Kostpris 1. januar	579.254	1.032.212
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	36.234
Tilgang i årets løb	1.298	716.014
Afgang i årets løb	-3.084	0
Overførsler i årets løb	638.005	-638.005
Kostpris 31. december	1.215.473	1.146.455
Værdireguleringer 1. januar	1.646	-55
Årets værdireguleringer	32.222	37.745
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	2.264	0
Overførsler i årets løb	38.295	-38.295
Værdireguleringer 31. december	74.427	-605
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.289.900	1.145.850
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	0	14.764

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 fastlæggelsen 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.

Investeringsejendomme under opførelse omfatter ejendomsprojekter under udvikling. For projekter, hvor der foreligger et tilstrækkeligt grundlag for værdiansættelse, fastsættes dagsværdien på tilsvarende vis ved anvendelse af en DCF-model. For projekter i en tidlig udviklingsfase, hvor dagsværdien endnu ikke kan opgøres pålideligt, måles aktivet til kostpris. Af den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme under opførelse udgør 238.875 TDKK aktiver målt til kostpris.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.435.750	1.613.057
Værdiregulering, resultatopgørelse	69.967	6.867
Budgetperiode	10 år	10 år
Afkastprocent	4,35%	4,35%
Stigning i markedsløje	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente	6,35%	6,35%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt i intervallet 4,13 % - 4,50 %. 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	2.752.081	2.435.750	2.184.642
Ændring i dagsværdi	316.331	0	-251.108

Noter til årsregnskabet

6. Kapitalandele i dattervirksomheder

(TDKK)	Morderselskab	
	2025	2024
Kostpris 1. januar	977.077	977.077
Tilgang i årets løb	48.638	0
Kostpris 31. december	1.025.715	977.077
Værdireguleringer 1. januar	-4.021	-7.604
Årets resultat	67.075	3.583
Værdireguleringer 31. december	63.054	-4.021
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.088.769	973.056

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%
Vasekær 2-4 P/S	København	TDKK 400	100%

7. Andre hensættelser

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Hensat i året vedr. Performance Fee	5.167	115	5.167	115
	5.167	115	5.167	115

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Hensatte forpligtelser, der forfalder efter 5 år	5.167	115	5.167	115
	5.167	115	5.167	115

Noter til årsregnskabet

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:

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	325.049	317.068	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.731	1.716	0	0
Langfristet del	327.780	318.784	0	0
Inden for 1 år	656	420	0	0
	328.436	319.204	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	235.836	0	0	0
Langfristet del	235.836	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	421.712	18.502	0	0
	657.548	18.502	0	0
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	20.514	9.356	0	0
Langfristet del	20.514	9.356	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	20.514	9.356	0	0

9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Noter til årsregnskabet

10. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Finansielle indtægter	-1.395	-2.089
Finansielle omkostninger	13.158	5.822
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-69.945	-6.867
	-58.182	-3.134

11. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	35.744	-3.890
Ændring i andre hensatte forpligtelser	5.052	115
Ændring i leverandører mv.	25.365	40.918
	66.161	37.143

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Andre eventualforpligtelser				
Koncernen har indgået entreprisekontrakter hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	793.140	1.315.426	0	1.044.192
Koncernen har indgået aftaler vedrørende grundkøb, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	41.848	44.848	41.848	44.848
Koncernen har indgået en indtrædelsesaftale, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	4.516	6.774	0	0
Koncernen har indgået aftaler omkring køb af projekter, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	735.494	616.641	735.494	616.641

Noter til årsregnskabet

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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.

13. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig XI Kommanditaktieselskab for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2025 er aflagt i TDKK.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 udignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder 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.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International Danmark A/S..

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i 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 diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

For enkelte ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

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.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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".

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	Bruttoresultat før værdireguleringer x 100 / Dagsværdi af investeringsejendomme
Gennemsnitlig finansieringsrente	Netto finansielle omkostninger x 100 / Gennemsnitlig rentebærende gæld
Belåningsgrad ejendomme	Prioritetsgæld x 100 / Dagsværdi af investeringsejendomme