

---

# ***Komplementarselskabet Core Bolig X ApS***

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

## **Årsrapport for 2024**

---

CVR-nr. 40 64 46 87

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/5 2025

Peder Sehested Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 4           |
| Balance 31. december                            | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7           |
| Noter til årsregnskabet                         | 8           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Komplementarselskabet Core Bolig X ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2025

## Direktion

Casper Elmelund Abild  
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Komplementarselskabet Core Bolig X ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Komplementarselskabet Core Bolig X ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 27. maj 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Rasmus Søgaard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne50610

# Selskabsoplysninger

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Komplementarselskabet Core Bolig X ApS<br>c/o Core Property P/S<br>Axeltorv 2N, 4.<br>1609 København V<br><br>Telefon: 33 18 84 40<br>Email: info@coreproperty.dk<br>Hjemmeside: www.coreproperty.dk<br><br>CVR-nr: 40 64 46 87<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 4. juli 2019<br>Regnskabsår: 5. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: København |
| <b>Direktion</b> | Casper Elmelund Abild<br>Peder Sehested Lund<br>Morten Munkager Knudsen  |
| <b>Revisor</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup  |

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                          | Note | 2024          | 2023          |
|--------------------------|------|---------------|---------------|
|                          |      | DKK           | DKK           |
| <b>Bruttotab</b>         |      | <b>-9.230</b> | <b>-7.050</b> |
| Finansielle indtægter    | 2    | 40.907        | 72.484        |
| <b>Resultat før skat</b> |      | <b>31.677</b> | <b>65.434</b> |
| Skat af årets resultat   | 3    | -6.952        | -14.388       |
| <b>Årets resultat</b>    |      | <b>24.725</b> | <b>51.046</b> |

## Resultatdisponering

|  | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
|  | DKK           | DKK           |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |               |               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret    | 24.000        | 52.000        |
| Overført resultat                      | 725           | -954          |
|  | <b>24.725</b> | <b>51.046</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2024          | 2023           |
|--|------|---------------|----------------|
|  |      | DKK           | DKK            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 44.583        | 46.179         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 40.892        | 72.472         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>85.475</b> | <b>118.651</b> |
| <br>   |      |               |                |
| Likvide beholdninger                         |      | 2.930         | 4.216          |
| <br>   |      |               |                |
| Omsætningsaktiver                            |      | 88.405        | 122.867        |
| <br>   |      |               |                |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>88.405</b> | <b>122.867</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2024          | 2023           |
|--|------|---------------|----------------|
|  |      | DKK           | DKK            |
| Selskabskapital                                      |      | 50.000        | 50.000         |
| Overført resultat                                    |      | 953           | 229            |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                  |      | 24.000        | 52.000         |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>74.953</b> | <b>102.229</b> |
| <br>   |      |               |                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 6.500         | 6.250          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 6.952         | 14.388         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>13.452</b> | <b>20.638</b>  |
| <br>   |      |               |                |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>13.452</b> | <b>20.638</b>  |
| <br>   |      |               |                |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>88.405</b> | <b>122.867</b> |
| <br>   |      |               |                |
| Væsentligste aktiviteter                             | 1    |               |                |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 4    |               |                |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 5    |               |                |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt         |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--|---------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK  | DKK           |
| Egenkapital 1. januar           | 50.000               | 228                  | 52.000   | 102.228       |
| Betalt ordinært udbytte         | 0                    | 0                    | -52.000  | -52.000       |
| Årets resultat                  | 0                    | 725                  | 24.000   | 24.725        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>50.000</b>        | <b>953</b>           | <b>24.000</b>                                  | <b>74.953</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at være komplementar i Core Bolig X Kommanditaktieselskab, COBO X Projekt A P/S, COBO X Projekt B P/S, Dommervænget 27 P/S, COBO X Ejendomme P/S, Selsmosen I P/S og Selsmosen II P/S samt at stille ledelsen til rådighed for disse selskaber.

## 2. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

|  | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
|  | DKK           | DKK           |
|  | 40.907        | 72.484        |
|  | <b>40.907</b> | <b>72.484</b> |

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

|  | 2024         | 2023          |
|--|--------------|---------------|
|  | DKK          | DKK           |
|  | 6.952        | 14.388        |
|  | <b>6.952</b> | <b>14.388</b> |

## 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Komplementarselskabet Core Property Management A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter ubegrænset som komplementar for Core Bolig X Kommanditaktieselskab, COBO X Projekt A P/S, COBO X Projekt B P/S, Dommervænget 27 P/S, COBO X Ejendomme P/S, Selsmosen I P/S og Selsmosen II P/S' gæld til tredjemand. Den samlede gæld andrager pr. 31. december 2024 DKK 1.231 mio. Core Bolig X Kommanditaktieselskab har endvidere kautionsforpligtelser på DKK 25 mio. pr. 31. december 2024.

Derudover har COBO X Projekt B P/S, Dommervænget 27 P/S, Selsmosen I P/S, Selsmosen II P/S, Core Bolig X Kommanditaktieselskab og COBO X Ejendomme P/S indgået entrepriscontrakter, hvor der pr. 31. december 2024 er en restforpligtelse på DKK 829 mio.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komplementarselskabet Core Bolig X ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder diverse gebyrer, administrationshonorar samt revision og regnskabsmæssig assistance.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Egenkapital

### Udbytte

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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