

---

# *Core Bolig XI* *Investoraktieselskab Nr. 13*

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

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 42 80 75 40

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

Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 13.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2024

## Direktion

John Bødker  
direktør

Niels Lorentz Nielsen  
direktør

## Bestyrelse

Jesper Glargaard Wiinholt  
formand

Ole Langhoff-Jensen

Josefine Ebbe

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 13

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 13 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 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 årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# 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 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 21. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 13 C/O Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 33188840 Email: info@coreproperty.dk Hjemmeside: www.coreproperty.dk  CVR-nr: 42 80 75 40 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 3. november 2021 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Glargaard Wiinholt, formand Ole Langhoff-Jensen Josefine Ebbe
<b>Direktion</b>	John Bødker Niels Lorentz Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer 2,03% af Core Bolig XI Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i det Storkøbenhavnske område.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 178, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 25.039.

Årets resultat svarer til et afkast på 0,7% for 2023. Afkastet er i 2023 positivt påvirket af opskrivninger på investeringsejendomme.

## Core Bolig XI Investoraktieselskab nr. 13's kursværdi ultimo 2023

En aktie i Core Bolig XI Investoraktieselskab nr. 13 kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 50.079 pr. nominelt DKK 25.000.

## Administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S

Selskabet har i 2023 betalt TDKK 2 administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

## Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2021/22
		TDKK 12 måneder	TDKK 14 måneder
Andre eksterne omkostninger		-39	-38
<b>Bruttotab</b>		<b>-39</b>	<b>-38</b>
Indtægter af kapitalinteresser	1	271	-120
Finansielle omkostninger		-1	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>231</b>	<b>-158</b>
Skat af årets resultat	2	-52	35
<b>Årets resultat</b>		<b>179</b>	<b>-123</b>

## Resultatdisponering

	2023	2021/22
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	179	-123
	<b>179</b>	<b>-123</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2021/22
		TDKK	TDKK
Kapitalinteresser	3	25.151	24.880
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>25.151</b>	<b>24.880</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.151</b>	<b>24.880</b>
Udskudt skatteaktiv		0	35
Tilgodehavender		0	35
Likvide beholdninger		3	22
Omsætningsaktiver		3	57
<b>Aktiver</b>		<b>25.154</b>	<b>24.937</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2021/22
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		12.500	12.500
Overført resultat		12.539	12.360
<b>Egenkapital</b>		<b>25.039</b>	<b>24.860</b>
Hensættelse til udskudt skat		4	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	22
Selskabsskat		13	0
Anden gæld		98	55
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>111</b>	<b>77</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>111</b>	<b>77</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.154</b>	<b>24.937</b>
Nærtstående parter	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	12.500	12.360	24.860
Årets resultat	0	179	179
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>12.500</b>	<b>12.539</b>	<b>25.039</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK
	12 måneder	14 måneder
<b>1. Indtægter af kapitalinteresser</b>		
Værdiregulering af kapitalinteresse	271	-120
	<u>271</u>	<u>-120</u>
	<u>2023</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK
	12 måneder	14 måneder
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13	0
Årets udskudte skat	39	-35
	<u>52</u>	<u>-35</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2021/22
	TDKK	TDKK
<b>3. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	25.000	0
Tilgang i årets løb	0	25.000
Kostpris 31. december	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-120	0
Årets opskrivninger, netto	271	-120
Værdireguleringer 31. december	<u>151</u>	<u>-120</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>25.151</b></u>	<u><b>24.880</b></u>

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Core Bolig XI Kommanditaktieselskab	København	616.575 TDKK	2,03%

Dagsværdien af kapitalinteresser er opgjort som forholdsmæssig andel af Net Asset Value i Core Bolig XI Kommanditaktieselskab. Selskabets aktivitet er investering i ejendomme, og Net Asset Value er opgjort på baggrund af dagsværdien af de underliggende aktiver og forpligtelser, hvor de væsentligste forudsætninger er følgende:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges baseret på en DCF-model. Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. Den væsentligste forudsætning, som anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75% - 4,75%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,20%.
- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

## 4. Nærtstående parter

### Øvrige nærtstående parter

Core Property Management P/S

**Grundlag:** Fælles direktionsmedlemmer

### Transaktioner

Selskabet har i 2023 betalt TDKK 2 administrationshonorar til forvalteren Core Property Management P/S.

I øvrigt har der ikke i året været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærstående parter.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig XI Investoraktieselskab Nr. 13 for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 omkostninger til diverse gebyrer, administrationshonorar samt revision og regnskabsmæssig assistance.

### Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Resultat af kapitalinteresser omfatter kursregulering på værdipapirer samt udbytte. Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i kapitalinteressen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalinteresser, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i Core Bolig XI Kommanditaktieselskab. Kapitalinteresser måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandele i Core Bolig XI Kommanditaktieselskab fastsættes som en forholdsmæssige ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdi for selskabet er fastsat som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursreguleringen på prioritetsgæld samt performance fee ved salg af ejendommene - dette under hensyntagen til effekten af udskudt skat.

### 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.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

### Finansielle gældsforpligtelser

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