Core Bolig X Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 40 64 82 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent

Core Property

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 17

Balance 31. december 18

Egenkapitalopgørelse 20

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 21

Noter til årsregnskabet 22

Core Property

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Core Bolig X 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

Henrik Hjortshøj-Nielsen
formand

Henrik Nicolai Hørdum Clausen

Frederikke Pontoppidan Nissen

Lene Sejersen

Core Property

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig X 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 X 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.

Core Property

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.

Core Property

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

Tobias Damm Larsen
statsautoriseret revisor
mne52092

Core Property

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig X Kommanditaktieselskab c/o Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33188440 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 40 64 82 16 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Henrik Hjortshøj-Nielsen, formand Henrik Nicolai Hørdum Clausen Frederikke Pontoppidan Nissen Lene Sejersen
Direktion	Casper Elmelund Abild Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Core Property

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
(TDKK)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	113.705	95.911	45.941	27.344	9.380
Resultat af finansielle poster	-46.151	-48.127	-19.656	-3.376	-2.920
Årets resultat	102.565	42.949	-34.888	51.596	119.777
Balance					
Balancesum	3.036.679	2.694.856	2.393.396	1.951.959	1.338.841
Egenkapital	1.284.497	1.180.897	1.138.755	1.175.643	1.126.047
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	26.301	16.329	12.314	40.548	-28.112
- investeringsaktivitet	-264.403	-282.844	-494.041	-567.835	-643.084
- finansieringsaktivitet	234.206	254.639	479.264	539.083	1.237
Årets forskydning i likvider	-3.896	-11.876	-2.463	11.796	-669.959
Nøgletal					
Soliditetsgrad	42,3%	43,8%	47,6%	60,2%	84,1%
Egenkapitalforrentning	8,3%	3,7%	-3,0%	4,5%	11,2%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	2,9%	2,8%	1,6%	1,4%	0,8%
Belåningsgrad ejendomme	53,3%	52,3%	48,5%	35,3%	10,3%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	64.225	59.045	56.938	58.795	56.302
Net Asset Value pr. aktie i DKK	62.646	57.805	56.235	59.083	55.934

For beregning af nøgletal henvises der til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Det skal anføres, at forrentning af egenkapital i selskabets første regnskabsår er beregnet på gennemsnittet af indskudt kapital og ultimo egenkapitalen.

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

Core Property

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger beliggende i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på TDKK 102.565, og koncernens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på TDKK 1.284.497.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 113,7 mio., hvilket er DKK 17,8 mio. højere end 2024. Dette kan bl.a. tilskrives de ejendomme, som blev færdige i løbet af 2024, og som derfor har været fuldt udlejet i 2025, samt projekterne Dommervænget og Selsmosen I, som er blevet færdige i 2025.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 77,8 mio. (2024: DKK 65,1 mio.)

Der er en dagsværdiregulering på DKK 78,6 mio. (2024: DKK 26,3 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 3.025 mio. pr. 31. december 2025.

Dagsværdireguleringerne på ejendommene er højere end de udmeldte forventninger i årsrapporten for 2024. Derfor er resultatet før skat på DKK 110 mio. højere end den opstillede forventning om et samlet resultat før skat på 98 mio. DKK.

Årets resultat efter skat blev DKK 102,6 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 8,3%. Resultatet anses for værende tilfredsstillende.

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.

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.

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2025 brutto på TDKK 2.697. Der er hensat TDKK 947 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 1.750.

Core Property

Ledelsesberetning

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter 4 byggeprojekter. Byggeprojekterne er rækkehuse i Tune, Småkagegrunden i Helsingør, Selsmosen II samt Hørkær.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer og foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 25,0 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 4,2 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatomkostningerne udgjorde DKK 0,8 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 10,9 mio., hvoraf DKK 9,4 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. Performance fee beregnes som 7% af avancen ved salg af ejendomme.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 370.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 70,6% af lånene har fast rente indtil 2027-2034. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 8,3 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 46,2 mio. i 2025.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 3,25% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 19,8 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2025 andrager DKK 2,4 mio. Hertil kommer en rammekredit på DKK 25 mio., hvoraf der er trukket DKK 13,1 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i år er gennemført af Savills Danmark.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 7.

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

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, tages højde for performance fee (engangsfee) på 7% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property P/S. Dette sker uanset at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet.

Net Asset Value kan dermed opgøres således:

	2025 i alt	2025 Pr. aktie	2024 i alt	2024 Pr. aktie
Egenkapital pr. 31. december	1.284.497	64.225	1.180.897	59.045
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-15.028	-751	-13.742	-688
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-16.558	-828	-11.058	-553
Net Asset Value pr. 31. december	**1.252.911**	**62.646**	**1.156.097**	**57.804**

Som følge af lånetidsforkortelse, realisering af kursgevinster og renteudviklingen i året er den negative kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK -13,7 mio. faldet til DKK -15,0 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 inkl. udbetalt udbytte opgøres til 8,5% i 2025 (2024: 3,0%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 2 mio., svarende til DKK 100 pr. aktie.

På baggrund af resultatet for 2025 er det bestyrelsens forventning, at der kan udloddes yderligere udbytte i 2026. Den endelige beslutning om størrelse og timing af en sådan yderligere udlodning vil blive truffet af bestyrelsen under hensyntagen til selskabets likviditetsmæssige situation, udviklingen i finansieringsforhold samt i dialog med selskabets långivere.

Forventninger til 2026

Fokus i 2026 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene.

Ledelsen forventer et samlet resultat før skat i niveauet DKK 105 mio. til DKK 150 mio., svarende til mellem 8,2% og 11,7% af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 40 mio. til DKK 50 mio., svarende til mellem 3,1% og 3,9% af egenkapitalen, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet DKK 65 mio. til DKK 100 mio. Den estimerede dagsværdiregulering er baseret på de forventede nettolejestigninger og et uændret afkastkrav. Porteføljen har et større lejepotentiale, som afhænger af hvilken markedsleje der kan opnås ved genudlejning. Markedslejen stiger i øjeblikket hurtigere end lejen kan reguleres, og så længe denne udvikling fortsætter, forventes en realstigning i ejendommenes værdireguleringer – alt andet lige.

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.

Core Property

Ledelsesberetning

- **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.

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, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Bestyrelsen er sammensat af 2 medlemmer af hvert køn.

	2025	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)			
Samlede antal medlemmer	4	4	4
Underrepræsenterede køn	50%	50%	50%
Måltal	25%	25%	25%
Årstal for opfyldelse	2021	2021	2021
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*			
Samlede antal 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.

Core Property

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

Produktnavn: Core Bolig X Kommanditaktieselskab (CVR-nr. 40 64 82 16)

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode): 213800HRN6JY57G82N83

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?

☐ **Ja**	☒ **Nej**
☐ Det foretog **bæredygtige investeringer med et miljømål**:	☐ 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:
☐ i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet	☐ 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	☐ med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
	☒ med et socialt mål
☐ Det foretog **bæredygtige investeringer med et socialt mål: %**	☒ Den fremmede M/S-karakteristika, men **foretog ikke nogen bæredygtige investeringer**

Core Property

Ledelsesberetning

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

Core Bolig X 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 X 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 CO_2-forbrug og -udledning og skabe øget gennemsigtighed, har fondens forvalter, Core Property P/S, valgt at offentliggøre CO_2-forbruget for samtlige forvaltede fonde og ejendomme på sin hjemmeside.

  For Core Bolig X Kommanditaktieselskab var CO2-intensiteten i 2025 5,93 kg CO2e/DKKm2.

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

- **…og sammenlignet med tidligere perioder?**

  Sammenholdes CO2 intensiteten på 5,93 kg CO2e/m2 i 2025 mod 5,86 kg CO2e/m2 i 2024, er der sket en stigning på 1,19 %.

  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

Core Property

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:

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?

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

Core bolig X Kommanditaktieselskab aktieselskab er udelukkende investeret i ejendomme

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Kirkebjerg Parkvej 16A m.fl.	Ejendomme – primært til boligudlejning	15,34%	Danmark
Bornholms Allé 25		10,10%	
Degnejorden 11		9,51%	
Lundevej		7,88%	
Selsmosen I		7,65%	
Dommervænget 27-31		6,98%	
Munkeengen 4-20		6,94%	
Else Alfelts Vej 23		6,51%	
Selsmosen II		6,28%	
Enghusene		6,13%	
Gråbrødre Skole		5,87%	
Kocksvej 19A		5,72%	
Fredericiavej 52-60 (Småkagen)		4,25%	
Lundevej (udvikling)		0,84%	

Core Property

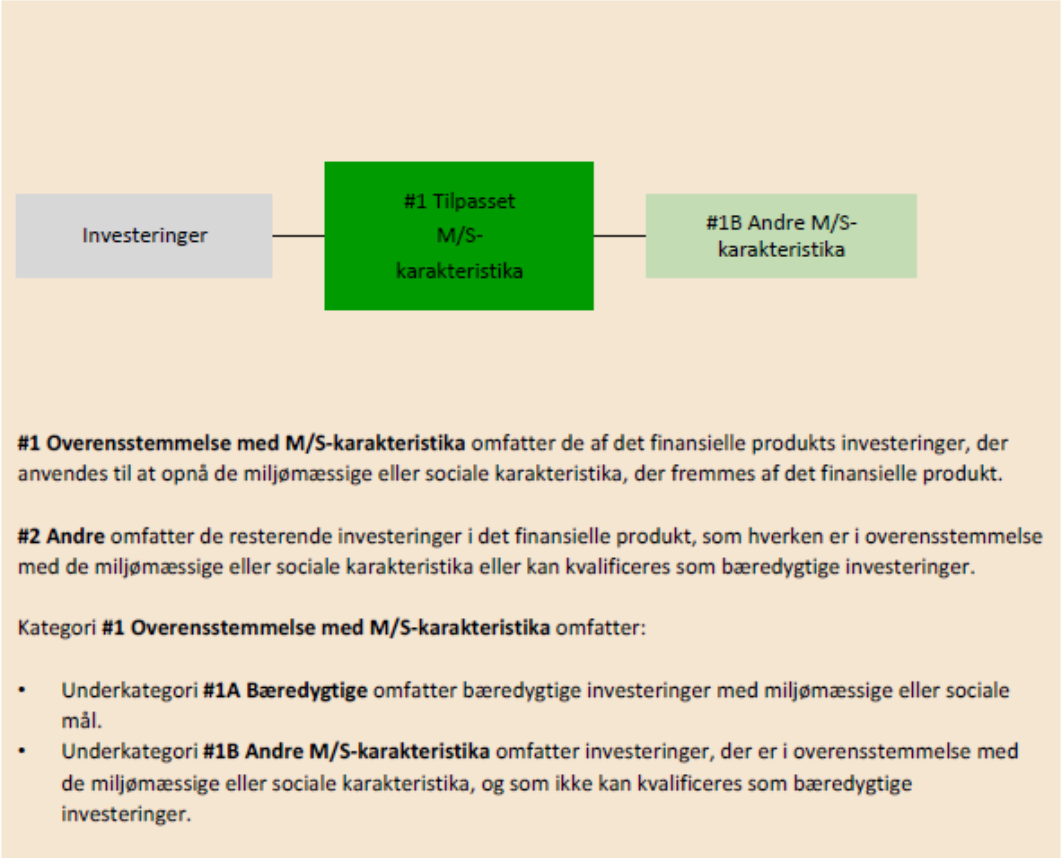
Ledelsesberetning

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.



- **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.

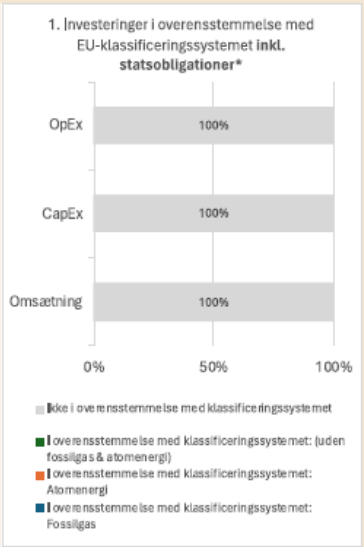
I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

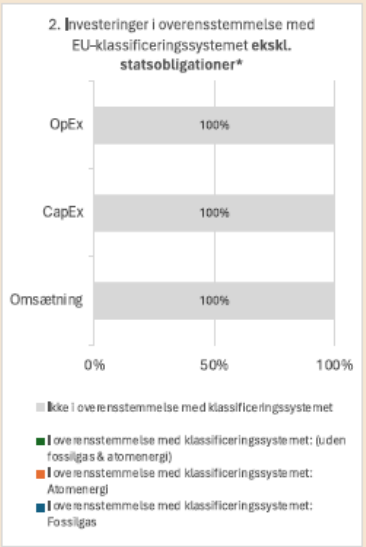
N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Core Property

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-klassificeringessystemet?**

Core Property

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 investeringr?**

  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 krakteristika 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

Core Property

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	Note	2025	2024	2025	2024
Nettoomsætning		113.705	95.911	0	0
Driftsomkostninger		-24.607	-20.666	0	0
Bruttofortjeneste		**89.098**	**75.245**	**0**	**0**
Administrationsomkostninger	1,2	-11.301	-10.190	-10.452	-9.194
Resultat af ordinær primær drift		**77.797**	**65.055**	**-10.452**	**-9.194**
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	78.609	26.312	0	0
Resultat før finansielle poster		**156.406**	**91.367**	**-10.452**	**-9.194**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	84.757	23.891
Finansielle indtægter	4	595	1.057	29.707	29.240
Finansielle omkostninger	5	-46.746	-49.184	-1.447	-988
Resultat før skat		**110.255**	**43.240**	**102.565**	**42.949**
Skat af årets resultat	6	-7.690	-291	0	0
Årets resultat		**102.565**	**42.949**	**102.565**	**42.949**

Resultatdisponering

	Moderselskab	
(TDKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	84.757	23.891
Overført resultat	15.808	17.058
	102.565	**42.949**

Core Property

Balance 31. december

Aktiver

		Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	**Note**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Investeringsejendomme		2.624.400	2.184.952	0	0
Investeringsejendomme under opførsel		400.966	463.200	0	0
Materielle anlægsaktiver	7	**3.025.366**	**2.648.152**	**0**	**0**
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	895.617	810.019
Andre tilgodehavender		0	34.202	0	0
Finansielle anlægsaktiver		**0**	**34.202**	**895.617**	**810.019**
Anlægsaktiver		**3.025.366**	**2.682.354**	**895.617**	**810.019**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.750	389	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	454.760	434.650
Andre tilgodehavender	9	6.134	4.644	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		775	629	427	629
Periodeafgrænsningsposter		210	500	0	0
Tilgodehavender		**8.869**	**6.162**	**455.187**	**435.279**
Likvide beholdninger		**2.444**	**6.340**	**208**	**2.997**
Omsætningsaktiver		**11.313**	**12.502**	**455.395**	**438.276**
Aktiver		**3.036.679**	**2.694.856**	**1.351.012**	**1.248.295**

Core Property

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	**Note**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Selskabskapital		500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	184.772	96.980
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	629	0	629
Reserve for sikringstransaktioner		4.228	1.193	0	0
Overført resultat		778.269	677.075	597.725	581.288
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000	2.000	2.000
Egenkapital		**1.284.497**	**1.180.897**	**1.284.497**	**1.180.897**
Hensættelse til udskudt skat	10	38.475	24.311	0	0
Hensatte forpligtelser		**38.475**	**24.311**	**0**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		1.279.579	1.174.581	0	0
Deposita		45.014	36.090	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	**1.324.593**	**1.210.671**	**0**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter	11	4.021	9.128	0	0
Kreditinstitutter		328.418	198.862	8.747	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		545	658	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.013	20.058	334	97
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	38.234	26.859
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.890	2.051	2.602	2.051
Anden gæld		38.227	48.220	16.598	38.391
Kortfristede gældsforpligtelser		**389.114**	**278.977**	**66.515**	**67.398**
Gældsforpligtelser		**1.713.707**	**1.489.648**	**66.515**	**67.398**
Passiver		**3.036.679**	**2.694.856**	**1.351.012**	**1.248.295**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14				
Anvendt regnskabspraksis	15				

Core Property

Egenkapitalopgørelse

Koncern

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstil-lelse	Reserve for sikringstrans-aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	629	1.193	677.075	2.000	1.180.897
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	3.035	0	0	3.035
Regulering af reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	-629	0	629	0	0
Årets resultat	0	0	0	100.565	2.000	102.565
Egenkapital 31. december	**500.000**	**0**	**4.228**	**778.269**	**2.000**	**1.284.497**

Moderselskab

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv-ning efter den indre værdis metode	Reserve for udlån og sikkerhedsstil-lelse	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	96.980	629	581.288	2.000	1.180.897
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	3.035	-629	629	0	3.035
Årets resultat	0	84.757	0	15.808	2.000	102.565
Egenkapital 31. december	**500.000**	**184.772**	**0**	**597.725**	**2.000**	**1.284.497**

Core Property

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

		Koncern	
(TDKK)	**Note**	**2025**	**2024**
Årets resultat		102.565	42.949
Regulering	12	-24.768	22.064
Ændring i driftskapital	13	-13.984	-928
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		**63.813**	**64.085**
Renteindbetalinger og lignende		595	1.057
Renteudbetalinger og lignende		-44.581	-48.813
Pengestrømme fra ordinær drift		**19.827**	**16.329**
Betalt selskabsskat		6.474	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**26.301**	**16.329**
Køb af materielle anlægsaktiver		-298.605	-292.302
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		0	-996
Salg af materielle anlægsaktiver		0	10.454
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		34.202	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**-264.403**	**-282.844**
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-206.492
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		97.726	456.223
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		129.556	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		8.924	6.908
Betalt udbytte		-2.000	-2.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**234.206**	**254.639**
Ændring i likvider		**-3.896**	**-11.876**
Likvider 1. januar		6.340	18.216
Likvider 31. december		**2.444**	**6.340**
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		2.444	6.340
Likvider 31. december		**2.444**	**6.340**

Core Property

Noter til årsregnskabet

1. Særlige poster

	Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	9.411	8.123	9.411	8.123
Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S	0	40	0	40
	9.411	**8.163**	**9.411**	**8.163**

2. Medarbejderforhold

	Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Lønninger er omkostningsført under følgende poster:				
Administrationsomkostninger	370	364	370	364
	370	**364**	**370**	**364**
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	370	364	370	361
	370	**364**	**370**	**361**
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.

Core Property

Noter til årsregnskabet

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

	Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	2025	2024	2025	2024
Værdireguleringer af investeringsejendomme	78.577	26.738	0	0
Tilbageførte værdireguleringer af solgte ejendomme	96	0	0	0
Avance ved salg af investeringsejendomme	-64	-426	0	0
	78.609	**26.312**	**0**	**0**

4. Finansielle indtægter

	Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	2025	2024	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	29.679	29.184
Andre finansielle indtægter	595	1.057	28	56
	595	**1.057**	**29.707**	**29.240**

5. Finansielle omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	2025	2024	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.263	423
Andre finansielle omkostninger	46.746	49.184	184	565
	46.746	**49.184**	**1.447**	**988**

6. Skat af årets resultat

	Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	2025	2024	2025	2024
Årets udskudte skat	7.690	291	0	0
	7.690	**291**	**0**	**0**

Core Property

Noter til årsregnskabet

7. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

(TDKK)	Investerings-ejendomme	Investeringsejendomme under opførsel
Kostpris 1. januar	2.029.907	465.880
Tilgang i årets løb	2.932	301.301
Afgang i årets løb	-5.692	0
Overførsler i årets løb	349.269	-349.269
Kostpris 31. december	2.376.416	417.912
Værdireguleringer 1. januar	155.045	-2.680
Årets værdireguleringer	83.221	-4.644
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	96	0
Overførsler i årets løb	9.622	-9.622
Værdireguleringer 31. december	247.984	-16.946
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**2.624.400**	**400.966**
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	0	14.098

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens investeringsejendomme anvendes til beboelsesudlejning og er primært beliggende i henholdsvis Storkøbenhavn samt Nord- og Østsjælland.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien for investeringsejendomme er som udgangspunkt 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, og revurderes løbende, hvor eventuelle ændringer afspejles i dagsværdien.

For én investeringsejendom under opførsel, beliggende i Herlev, er dagsværdien ikke fastsat ved anvendelse af en DCF-model, men tager udgangspunkt i seneste konkrete handelsværdi reguleret for efterfølgende afholdte projektomkostninger. Den regnskabsmæssige værdi af denne ejendom udgør 64.267 TDKK pr. balancedagen.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
(TDKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.025.366	2.648.152
Værdiregulering, resultatopgørelse	78.577	26.722
Budgetperiode	12 år	11 år
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	4,52%	4,56%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,52%	6,56%

Core Property

Noter til årsregnskabet

7. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,00% - 4,75%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,52%.

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	4,02	4,52	5,02
Dagsværdi	3.401.655	3.025.366	2.724.035
Ændring i dagsværdi	376.289	0	-301.331

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
(TDKK)	**2025**	**2024**
Kostpris 1. januar	713.039	713.039
Afgang i årets løb	-2.194	0
Kostpris 31. december	710.845	713.039
Værdireguleringer 1. januar	96.980	71.896
Årets resultat	84.757	23.891
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	3.035	1.193
Værdireguleringer 31. december	184.772	96.980
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**895.617**	**810.019**

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	**Hjemsted**	**Selskabskapital**	**Ejerandel**
COBO X Projekt A P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Projekt B P/S	København	TDKK 500	100%
COBO X Ejendomme P/S	København	TDKK 200.800	100%
COBO X Holding ApS	København	TDKK 40	100%
- COBO X Kirkebjerg Have ApS	København	TDKK 125	100%
- Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S	København	TDKK 1.000	100%
Dommervænget 27 P/S	København	TDKK 10.400	100%
Komplementarselskab Dommervænget 27 ApS	København	TDKK 40	100%
Selsmosen I P/S	København	TDKK 10.400	100%

Core Property

Noter til årsregnskabet

8. Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Selsmosen II P/S	København	TDKK 8.000	100%

9. Afledte finansielle instrumenter

Koncernen er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswap. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	2025	2024	2025	2024
Aktiver	4.228	1.193	0	0

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 72 måneder. I aftalerne byttes en variabel rente med en fast rente på 2,26% på lån med en hovedstol på DKK 142,5 mio. Lånenes restløbetid er på 120 måneder.

10. Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	2025	2024	2025	2024
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	24.311	24.020	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	7.690	291	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	6.474	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	**38.475**	**24.311**	**0**	**0**

Core Property

Noter til årsregnskabet

11. 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:

	Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.262.494	1.135.692	0	0
Mellem 1 og 5 år	17.085	38.889	0	0
Langfristet del	1.279.579	1.174.581	0	0
Inden for 1 år	4.021	9.128	0	0
	1.283.600	**1.183.709**	**0**	**0**
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	45.014	36.090	0	0
Langfristet del	45.014	36.090	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	45.014	**36.090**	**0**	**0**

12. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
(TDKK)	**2025**	**2024**
Finansielle indtægter	-595	-1.057
Finansielle omkostninger	46.746	49.184
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-78.609	-26.312
Skat af årets resultat	7.690	291
Andre reguleringer	0	-42
	-24.768	**22.064**

Core Property

Noter til årsregnskabet

13. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
(TDKK)	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	-2.707	-3.316
Ændring i leverandører mv.	-14.312	2.388
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	3.035	0
	-13.984	**-928**

14. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
(TDKK)	2025	2024	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.624.400	2.184.952	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Investeringsejendomme under opførsel med en regnskabsmæssig værdi på	400.966	463.200	0	0
Kautions- og garantiforpligtelser				
Moderselskabet har kautioneret for datterselskabernes gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december andrager	0	0	1.283.600	1.183.709
Andre eventualforpligtelser				
Koncernen har indgået totalentreprisekontrakter, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	590.108	829.301	0	0

Koncernen har indgået en rammefacilitet med kreditinstituttet på i alt DKK 25 mio. Koncernens selskaber hæfter solidarisk herfor.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms, hvorved der følger en solidarisk hæftelse.

Moderselskabet har indgået en kontrakt med Core Property P/S om administration af koncernens ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performance fee på 7% af fortjenesten på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Core Property

Noter til årsregnskabet

15. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig X 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 X 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.

Core Property

Noter til årsregnskabet

15. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

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 datter-virksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor moderselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i moderselskabets resultatopgørelse

Skat af årets resultat i koncernen består af årets aktuelle og udskudte skat i datterselskaber, som er selvstændige skattesubjekter. Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Core Property

Noter til årsregnskabet

15. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills 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 ejendommenes 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.

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.

Core Property

Noter til årsregnskabet

15. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender (anlægsaktiver).

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommens drift, såsom forsikringspræmier og abonnementer mv.

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

Core Property

Noter til årsregnskabet

15. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser 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”.

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
Belåningsgrad ejendomme	Rentebærende gæld x 100 / Dagsværdi af investeringsejendomme