# Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S

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

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 30 07 42 70

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

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 13

Balance 31. december 14

Egenkapitalopgørelse 16

Noter til årsregnskabet 17

Core Property

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2026

**Direktion**

**Casper Elmelund Abild**
Adm. direktør

**Peder Sehested Lund**

**Morten Munkager Knudsen**

**Bestyrelse**

**Henrik Groos**
formand

**Aksel Rene Møller**

**Ann-Sofie Østberg Bjergby**

Core Property

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 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 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.

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 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.

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 1. april 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** | Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S<br>c/o Core Property P/S<br>Axeltorv 2N, 4.<br>1609 København V<br>Telefon: 33 18 84 40<br>Email: info@coreproperty.dk<br>Hjemmeside: www.coreproperty.dk<br>CVR-nr: 30 07 42 70<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 29. november 2006<br>Regnskabsår: 20. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: København |
| **Bestyrelse** | Henrik Groos, formand<br>Aksel Rene Møller<br>Ann-Sofie Østberg Bjergby |
| **Direktion** | Casper Elmelund Abild<br>Peder Sehested Lund<br>Morten Munkager Knudsen |
| **Revisor** | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup |

Core Property

# Ledelsesberetning

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabet ejer 6,2 % af kapitalen i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab ("Ejendomsselskabet"), hvis hovedaktivitet er investering i samt at udvikle, udleje og administrere fast ejendom i Tyskland, primært boligudlejningsejendomme.

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på TDKK 16.046, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på TDKK 203.246.

I henhold til regnskabspraksis er kapitalinteresser i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab værdiansat til dagsværdi. Dette betyder, at kursreguleringen af kapitalinteresser føres over resultatopgørelsen, uanset om en del af kursreguleringen kan henføres til egenkapitalbevægelser i dette selskab.

Den tyske skat af kommanditaktieselskabets ejendomsdrift i Tyskland afholdes af kommanditaktieselskabet, idet kommanditaktieselskabet er et selvstændigt skattesubjekt i Tyskland.

**Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S' kursværdi ultimo 2025**

Én aktie i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig værdi (Net Asset Value) på DKK 116.674 pr. nominelt DKK 25.000.

**Udbytte**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 1.900 pr. aktie.

**Forventninger til 2026**

Selskabets midler er alene investeret i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, hvorfor der henvises til årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab.

**Lov om Alternative Investeringsforvaltere**

Bestyrelsen har besluttet, at selskabet fortsat skal være en "lukket fond" efter § 195 i lov om Alternative Investeringsforvaltere ("FAIF-lov"). Dette betyder, at selskabet ikke må foretage nye investeringer efter den 22. juli 2013. Selskabet er derfor ikke registeret som Alternativ Investeringsfond (AIF).

**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 forordningensskemakrav, 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:** Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S (CVR-nr. 30 07 42 70)

**Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode):** 21380035KLCH86ZJL928

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.

**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.**

Ejendomsselskabet Nordtyskland VII AS fremmer via ejerskab af Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab 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 Ejendomsselskabet Nordtyskland 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 Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab var CO2-intensiteten i 2025 31,14 kg CO2e/m2.

  For ejendomme i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab er 2030-ambitionen en reduktion i CO2e/m2 på min. 10%.

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

  Sammenholdes CO2 intensiteten på 31,14 kg CO2e/m2 i 2025 mod 31,14 kg CO2e/m2 i 2024, er der sket en ændring på 0,00 %.

  Emissionstallene for 2025 og 2024 er identiske. Det skyldes, at tallene fremgår ved beregning på baggrund af ejendommenes bestående energimærker, og det er kun udledninger for varme, der indgår i beregningerne, da det endnu ikke har været muligt at indhente data for el. I Tyskland har det ikke været kutyme at have individuelle målere i boliger, og justering af energimærker f.eks. i forbindelse med forbedringer en tidskrævende og bekostelig affære. Vi afventer derfor opsætning af individuelle målere til aflæsning forbrugstal i samtlige fondens ejendomme i de kommende år, hvorefter det vil være muligt at oplyse faktiske forbrugstal.

- **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?**

Core Property

# Ledelsesberetning

**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.

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

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

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

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

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

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

Der henvises til erklæring om 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:

Ejendomsselskabet Nordtyskland VII AS er udelukkende investeret i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab.

| Største investeringer | Sektor | % aktiver | Land |
|---|---|---|---|
| Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab | Ejendomme – primært til boligudlejning | 100% | Tyskland |

**Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?**

- **Hvad var aktivallokeringen?**

**Aktivallokering** beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

Core Property

# Ledelsesberetning

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

**#1 Overensstemmelse med M/S-karakteristika** omfatter de af det finansielle produkts investeringer, der anvendes til at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af det finansielle produkt.

**#2 Andre** omfatter de resterende investeringer i det finansielle produkt, som hverken er i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika eller kan kvalificeres som bæredygtige investeringer.

Kategori **#1 Overensstemmelse med M/S-karakteristika** omfatter:

- Underkategori **#1A Bæredygtige** omfatter bæredygtige investeringer med miljømæssige eller sociale mål.
- Underkategori **#1B Andre M/S-karakteristika** omfatter investeringer, der er i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, og som ikke kan kvalificeres som bæredygtige investeringer.

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

Aktiviteter, der er i overensstemmesle 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.

Core Property

# Ledelsesberetning

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

**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

Core Property

# Ledelsesberetning

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

  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?**

Bestående ejendomme bliver løbende energioptimeret og der er fokus på udvikling og brug af fællesarealer (legepladser, grønne områder) for at understøtte biodiversitet 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

| (TDKK) | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Andre eksterne omkostninger | | -45 | -45 |
| **Bruttotab** | | **-45** | **-45** |
| Indtægter af kapitalinteresser | | 16.090 | 104 |
| Finansielle indtægter | | 1 | 0 |
| **Resultat før skat** | | **16.046** | **59** |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | **16.046** | **59** |

## Resultatdisponering

| (TDKK) | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Forslag til resultatdisponering** | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 3.724 | 0 |
| Overført resultat | 12.322 | 59 |
| | **16.046** | **59** |

Core Property

# Balance 31. december

## Aktiver

| (TDKK) | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Kapitalinteresser | 2 | 203.223 | 210.551 |
| **Finansielle anlægsaktiver** | | **203.223** | **210.551** |
| **Anlægsaktiver** | | **203.223** | **210.551** |
| Andre tilgodehavender | | 1 | 0 |
| **Tilgodehavender** | | **1** | **0** |
| **Likvide beholdninger** | | **49** | **74** |
| **Omsætningsaktiver** | | **50** | **74** |
| **Aktiver** | | **203.273** | **210.625** |

Core Property

# Balance 31. december

## Passiver

| (TDKK) | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Selskabskapital | 3 | 49.000 | 49.000 |
| Overført resultat | | 150.522 | 161.625 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 3.724 | 0 |
| **Egenkapital** | | **203.246** | **210.625** |
| Anden gæld | | 27 | 0 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **27** | **0** |
| **Gældsforpligtelser** | | **27** | **0** |
| **Passiver** | | **203.273** | **210.625** |
| Medarbejderforhold | 1 | | |
| Nærtstående parter | 4 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 | | |

Core Property

# Egenkapitalopgørelse

| (TDKK) | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar | 49.000 | 161.625 | 0 | 210.625 |
| Køb af egne kapitalandele | 0 | -23.425 | 0 | -23.425 |
| Årets resultat | 0 | 12.322 | 3.724 | 16.046 |
| **Egenkapital 31. december** | **49.000** | **150.522** | **3.724** | **203.246** |

Core Property

# Noter til årsregnskabet

## 1. Medarbejderforhold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 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.

## 2. Kapitalinteresser

| (TDKK) | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kostpris 1. januar | 98.000 | 98.000 |
| Afgang i årets løb | -23.418 | 0 |
| Kostpris 31. december | 74.582 | 98.000 |
| Værdireguleringer 1. januar | 112.551 | 116.171 |
| Årets opskrivninger, netto | 16.090 | -3.620 |
| Værdireguleringer 31. december | 128.641 | 112.551 |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december** | **203.223** | **210.551** |

Kapitalinteresser specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Ejerandel |
|---|---|---|---|
| Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab | København | TDKK 827.500 | 6,25% |

Core Property

# Noter til årsregnskabet

## 2. Kapitalinteresser (fortsat)

Dagsværdien af kapitalinteresser er opgjort som forholdsmæssig andel af Net Asset Value i Ejendomsselskabet Nordtyskland 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 anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien er en diskonteringsrente på 5,15 % i budgetperioden, som udgør 10 år.

- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

## 3. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 1.960 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

I 2025 erhvervede virksomheden 218 af sine egne aktier, svarende til 0,32%. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 23.425, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

## 4. Nærtstående parter

**Øvrige nærtstående parter**:
Core Property P/S.

**Grundlag**:
Fælles direktionsmedlemmer.

**Transaktioner**:
Selskabet har i 2025 betalt TDKK 2 administrationshonorar til forvalteren Core Property P/S.

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

Core Property

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S 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.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i TDKK.

**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.

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.

### Resultatopgørelse

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder 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 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.

Core Property

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balance

**Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kapitalinteresser i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab indregnes som "kapitalinteresser" under finansielle anlægsaktiver. Kapitalandelene måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalinteresser i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab fastsættes som den 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 efter hensyntagen til effekten på udskudt skat.

**Udbytte**

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

**Finansielle gældsforpligtelser**

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