

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 39 25 62 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16/04/2026

Peder Sehested Lund
Dirigent

Core Property

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	19
Balance 31. december	20
Egenkapitalopgørelse	22
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	23
Noter til årsregnskabet	24

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Core Bolig IX 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 2. marts 2026

Direktion

Casper Elmelund Abild
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Morten Schou
formand

Peter Reedtz

Jan Gert Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Core Bolig IX 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 IX Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Hellerup, den 2. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Brian Rønne Nielsen

statsautoriseret revisor

mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig IX Kommanditaktieselskab C/O Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 39 25 62 90 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Morten Schou, formand Peter Reedtz Jan Gert Thomsen
Direktion	Casper Elmelund Abild Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

(TDKK)	Koncern				
	2025	2024	2023	2022	2021
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	147.042	142.645	138.241	120.702	126.738
Resultat af primær drift	274.355	141.849	-19.601	-111.220	220.603
Resultat af finansielle poster	-32.861	-37.920	-37.127	-20.128	-19.750
Årets resultat	233.202	102.401	-52.552	-120.797	194.872
Balance					
Balancesum	2.912.003	2.730.134	2.743.598	2.825.265	2.892.763
Investeringer i materielle anlægsaktiver	15.871	13.624	20.250	187.002	128.697
Egenkapital	1.219.512	1.030.424	970.441	1.058.624	1.226.080
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	55.221	38.960	53.024	33.234	70.859
- investeringsaktivitet	9.654	74.855	-20.250	-109.187	-128.696
- finansieringsaktivitet	-58.899	-119.007	-27.138	77.008	61.273
Årets forskydning i likvider	5.976	-5.192	5.636	1.055	3.436
Antal medarbejdere					
	1	1	1	1	1
Nøgletal					
Soliditetsgrad	41,9%	37,7%	35,4%	37,5%	42,4%
Egenkapitalforrentning	20,7%	10,2%	-5,2%	-10,6%	17,0%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	4,8%	3,0%	2,8%	2,3%	2,8%
Gennemsnitlig finansieringsrente	2,3%	2,3%	2,2%	1,3%	1,3%
Belåningsgrad af ejendomme	56,3%	58,1%	61,0%	58,7%	51,4%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	71.875	60.731	57.196	62.393	72.263
Net Asset Value pr. aktie i DKK	72.623	63.108	61.435	70.983	69.059

Hoved- og nøgletal

For beregning af nøgletal henvises der til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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

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

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 147,0 mio., hvilket er DKK 3,9 mio. højere end budgetteret.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 51,8 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 6,6% af koncernens ejendomme i 2025, svarende til i alt DKK 184,1 mio. (2024: DKK 55,3mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.894 mio. pr. 31. december 2025.

Der er i årets løb frasolgt 13 ejerlejligheder, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 5,6 mio. i forhold til bogført værdi.

Dagsværdireguleringerne og gevinsterne fra salg af ejerlejligheder og ejendomme er betydeligt højere end de udmeldte forventninger i årsrapporten for 2024. Derfor er resultatet før skat på DKK 241,5 mio. også betydeligt højere end den opstillede forventning om et samlet resultat før skat på 116 mio. DKK.

Årets resultat efter skat blev på DKK 233,2 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 20,7%. Resultatet anses for meget 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 forholdsvis 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 huslejudviklingen. 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.

Ledelsesberetning

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2025 brutto på TDKK 3.134. Der er hensat TDKK 1.433 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 1.701.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Ejendomme på Bytoften har fået nye vinduer og en større energirenovering og der har været udskiftning af elevatorer på Vibehus.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer og foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder. Desuden er der i forbindelse med lejerskifte foretaget § 19, stk. 2, moderniseringer af ledige lejemål, hvor muligt.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 49,6 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 12,4 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 1,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 12,5 mio., hvoraf DKK 11,1 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,4 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 311.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 85,3% af lånene har fast rente indtil 2028-2031. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 2,6 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 36,8 mio. i 2025.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 1,97% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 56,6 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2025 andrager DKK 13,2 mio., mens der er bankkreditter på DKK 10,9 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der er i år sket et skifte af valuar og vurderingerne er gennemført af Colliers.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 8.

Ledelsesberetning

Egenkapital og Net Asset Value

Efter ledelsens vurdering skal der ved fastsættelse af koncernens Net Asset Value pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier.

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangsfee) på 5% 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 efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2025	2025	2024	2024
	i alt	Pr. aktie	i alt	Pr. aktie
	TDKK	DKK	TDKK	DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.219.511	71.875	1.030.423	60.731
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld prioritetsgæld	26.516	1.563	44.956	2.650
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-13.832	-815	-4.621	-272
Net Asset Value pr. 31. december	1.232.194	72.623	1.070.758	63.108

Som følge af lånetidsforkortelse og renteutviklingen i året er den positive kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 45,0 mio. faldet til DKK 26,5 mio. Den positive 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 19,2% i 2025 (2024: 6,8%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 44,1 mio., svarende til DKK 2.600 pr. aktie.

Ledelsesberetning

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 106 mio. til DKK 141 mio., svarende til 8,8% til 11,5% af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 49 mio., til DKK 55 mio., svarende til 4,0 til 4,5%, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet DKK 67 mio. til DKK 86 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.

Ejendomsselskabet vil fortsat øge frasalget af ejerlejligheder og rækkehuse, idet det ikke er alle selskabets ejendomme, som vurderes at give det ønskede afkast som udlejningsejendomme alene. Dette er Friggsvej i Fredericia, som er i tilbudspligt i 2026, og dermed bliver solgt i 2026. Samtidig forsøger selskabet at sælge Lucinaborg i Taulov, og undersøger også muligheden for at sælge en lille ejendom i Lyngby.

Der sælges pt. i lejligheder Kongefolden og Rådhusvænget i takt med de bliver ledige, og der kan opnås attraktive priser. Salgene budgetteres til at give en gevinst på ca. 8 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne. Dette forudsætter en salgs- og fraflytningstakt på niveau med det observerede i 2025.

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 udstykket af UN PRI, som forvalteren (Core Property) har tilsluttet sig, desuden har forvalteren udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

•UN PRI (se www.unipri.org/signatories). UN PRI er en frivillig UN sponsoreret organisation, som vil fremme ESG agendaen inden for 9 prioriterede områder. Se førnævnte webside for yderligere information.

•De 4 FN's verdensmål, som er udvalgt er: (3) sundhed og trivsel, (11) bæredygtige byer og lokalsamfund, (12) ansvarligt forbrug og produktion samt (12) 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 havde i 2020 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 i 2023. Målsætningen er desværre ikke nået, idet der ikke er nogen kapitalejere, som har indstillet kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen. Der er derfor fastsat et nyt mål om at have et medlem af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen i 2026.

Bestyrelsen vil på kommende generalforsamlinger så vidt muligt opfordre kapitalejere til at indstille egnede kandidater fra det underrepræsenterede køn til bestyrelsen for at nå målet.

Ledelsesberetning

	2025	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)			
Samlede antal medlemmer	3	3	3
Underrepræsenterede køn	0%	0%	0%
Måltal	33%	33%	33%
Årstal for opfyldelse	2026	2026	2026
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.

Ledelsesberetning

BILAG IV

Model for periodisk offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

Produkt navn: Core Bolig IX Kommanditaktieselskab (CVR-nr. 39 25 62 90)

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode): 213800EFBYAN8EHCOP08

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

<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et miljømål: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet <input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet <input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et socialt mål: %	<input type="checkbox"/> Det fremmede miljømæssige/socialt (M/S) karakteristika, og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet <input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet <input type="checkbox"/> med et socialt mål <input checked="" type="checkbox"/> Den fremmede M/S-karakteristika, men foretog ikke nogen bæredygtige investeringer
--	--

Ledelsesberetning

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

Core Bolig IX 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 IX Kommanditaktieselskab CO₂ data i REALESG.

- **Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?**

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

For at leve op til ambitionen om at reducere CO₂-forbrug og -udledning og skabe øget gennemsigtighed, har fondens forvalter, Core Property P/S, valgt at offentliggøre CO₂-forbruget for samtlige forvaltede fonde og ejendomme på sin hjemmeside.

For Core Bolig IX Kommanditaktieselskab var CO₂-intensiteten i 2025 10,17 kg CO₂e/DKKm².

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

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

Sammenholdes CO₂ intensiteten på 10,17 kg CO₂e/m² i 2025 mod 10,95 kg CO₂e/m² i 2024, er der sket et fald på 7,1 %.

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

- **Hvad var målene for de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, og hvordan bidrog de bæredygtige investeringer til sådanne mål?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

- **Hvordan skadede de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, ikke i væsentlig grad nogen af de miljømæssige eller sociale bæredygtige investeringsmål?**

De vigtigste negative indvirkninger er investeringsbeslutningernes betydeligste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer i forbindelse med miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål, respekt for menneskerettighederne, bekæmpelse af korruption og bekæmpelse af bestikkelse.

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

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

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

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:

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:

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab aktieselskab er udelukkende investeret i ejendomme

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Vibehus og Østerbrocentret		26,10%	
Rønnebygade 1 (Byggefelt A12)		14,49%	
Pakkerivej 23-27 (Allé Huset)		8,94%	
Rådhusvænget		6,96%	
Langes Have	Ejendomme – primært til boligudlejning	5,94%	Danmark
Ørnebjergvej 3		4,63%	
Bytoften 1-27		4,19%	
Frihedsvej 2		3,98%	
Rungstedvej 61		3,41%	
Skydehøjsgården 2		3,38%	

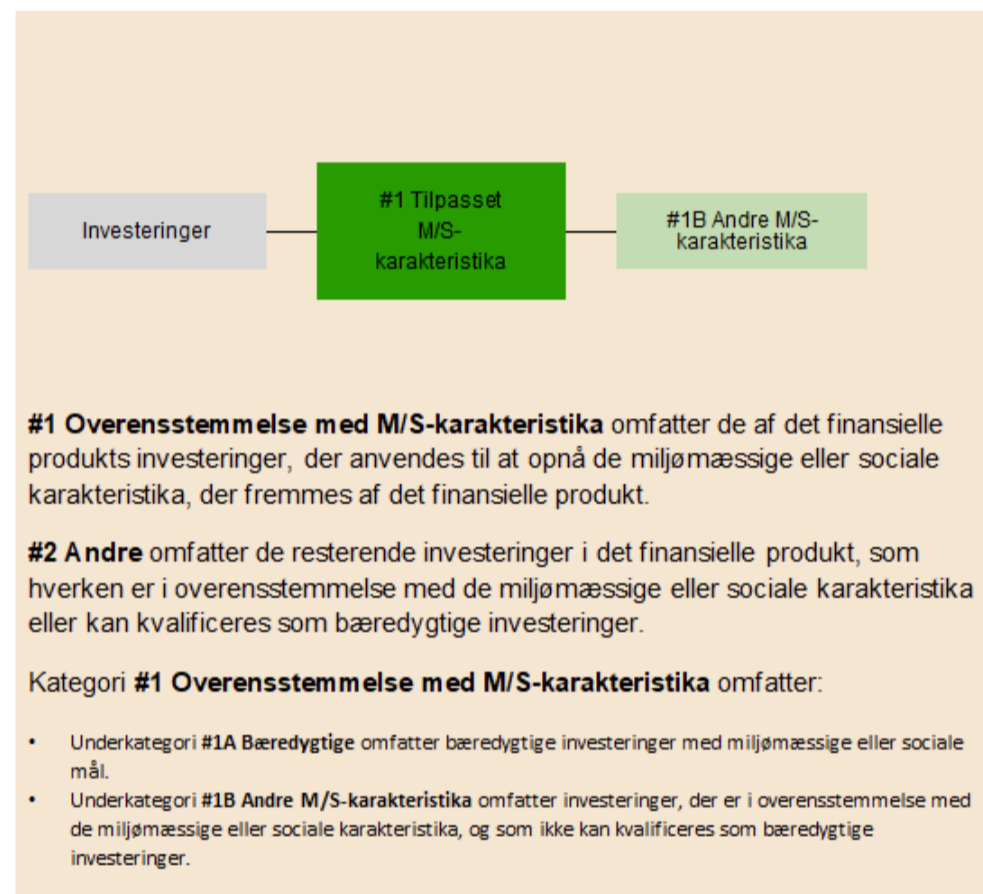
Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

- **Hvad var aktivallokeringen?**

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

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

Ledelsesberetning



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

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

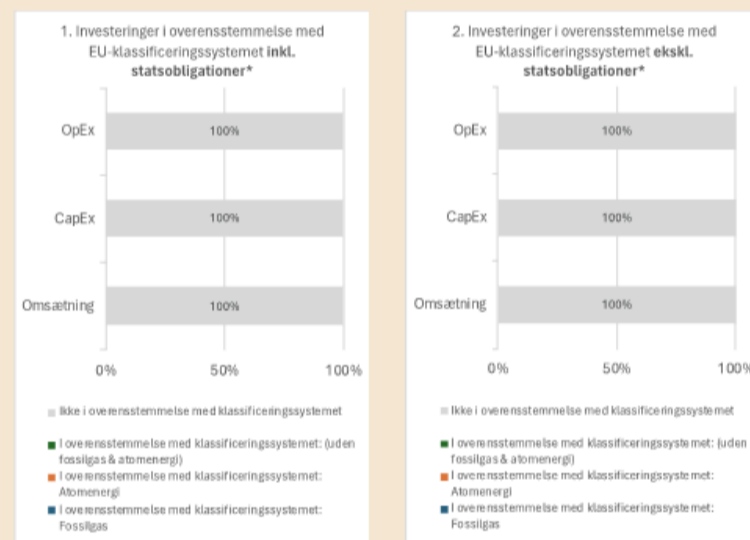
- **omsætning** afspejler den "grønne" karakter af de investeringsmodtagende virksomheder i dag.
- **kapitaludgifter** (CapEx) viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, der er relevante for en omstilling til en grøn økonomi.
- **driftsudgifter** (OpEx) afspejler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

Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.

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-klassificeringssystemet?**

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

N/A

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

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

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

Produktet har ingen investeringer medtaget under 'Andre'

Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige og/eller sociale karakteristika i referenceperioden?

I forbindelse med om- og nybygning er der stillet krav om materialevalg, herunder brug af svanemærket materiale. Bestående ejendomme bliver løbende energioptimeret og der er fokus på udvikling og brug af fællesarealer (legepladser, orangerier) for at understøtte og fremme sociale fællesskaber.

Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

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

N/A

- **Hvordan adskiller referencebenchmarket sig fra et bredt markedsindeks?**

N/A

- **Hvordan klarede dette finansielle produkt sig med hensyn til bæredygtighedsindikatorerne for at fastslå, om referencebenchmarket var i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer?**

N/A

- **Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?**

N/A

- **Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med det brede markedsindeks?**

N/A

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	Koncern		Morderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Nettoomsætning		147.042	142.645	0	0
Driftsomkostninger	1	-49.599	-48.645	0	0
Bruttofortjeneste		97.443	94.000	0	0
Administrationsomkostninger	1,2	-12.797	-12.075	-12.452	-11.686
Resultat af ordinær primær drift		84.646	81.925	-12.452	-11.686
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	189.709	59.924	0	0
Resultat før finansielle poster		274.355	141.849	-12.452	-11.686
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	225.695	90.683
Finansielle indtægter	4	4.079	541	38.391	25.948
Finansielle omkostninger	5	-36.940	-38.461	-18.432	-2.544
Resultat før skat		241.494	103.929	233.202	102.401
Skat af årets resultat	6	-8.292	-1.528	0	0
Årets resultat	7	233.202	102.401	233.202	102.401

Balance 31. december

Aktiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Investeringsejendomme		2.894.000	2.714.400	0	0
Investeringsejendomme under opførelse		2.529	2.074	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	2.896.529	2.716.474	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	1.119.734	894.039
Finansielle anlægsaktiver		0	0	1.119.734	894.039
Anlægsaktiver		2.896.529	2.716.474	1.119.734	894.039
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.701	803	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	167.417	184.511
Andre tilgodehavender		1.671	7.094	0	0
Periodeafgrænsningsposter	10	766	403	0	0
Tilgodehavender		4.138	8.300	167.417	184.511
Likvide beholdninger		11.336	5.360	0	910
Omsætningsaktiver		15.474	13.660	167.417	185.421
Aktiver		2.912.003	2.730.134	1.287.151	1.079.460

Balance 31. december

Passiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moterselskab	
		2025	2024	2025	2024
Selskabskapital	11	424.175	424.175	424.175	424.175
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	530.184	293.489
Overført resultat		751.223	562.135	221.039	268.646
Foreslået udbytte for regnskabsåret		44.114	44.114	44.114	44.114
Egenkapital		1.219.512	1.030.424	1.219.512	1.030.424
Hensættelse til udskudt skat	12	47.057	40.172	0	0
Hensatte forpligtelser		47.057	40.172	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.555.821	1.578.058	0	0
Deposita		50.418	47.476	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.606.239	1.625.534	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	12.373	16.906	0	0
Kreditinstitutter		9.043	0	6.795	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		438	580	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.388	3.757	304	243
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	58.217	46.592
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.323	2.201	2.323	2.201
Selskabsskat		1.071	1.016	0	0
Anden gæld		11.559	9.544	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		39.195	34.004	67.639	49.036
Gældsforpligtelser		1.645.434	1.659.538	67.639	49.036
Passiver		2.912.003	2.730.134	1.287.151	1.079.460
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

(TDKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	424.175	562.135	44.114	1.030.424
Betalt ordinært udbytte	0	0	-44.114	-44.114
Årets resultat	0	189.088	44.114	233.202
Egenkapital 31. december	424.175	751.223	44.114	1.219.512

Morderselskab

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	424.175	293.489	268.646	44.114	1.030.424
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-44.114	-44.114
Årets resultat	0	236.695	-47.607	44.114	233.202
Egenkapital 31. december	424.175	530.184	221.039	44.114	1.219.512

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	Koncern	
		2025	2024
Årets resultat		233.202	102.401
Regulering	14	-148.556	-20.476
Ændring i driftskapital	15	4.788	-6.381
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		89.434	75.544
Renteindbetalinger og lignende		4.079	541
Renteudbetalinger og lignende		-36.940	-37.095
Pengestrømme fra ordinær drift		56.573	38.990
Betalt selskabsskat		-1.352	-30
Pengestrømme fra driftsaktivitet		55.221	38.960
Køb af materielle anlægsaktiver		-15.871	-13.624
Salg af materielle anlægsaktiver		25.525	88.479
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		9.654	74.855
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-26.770	-73.909
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-2.257
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-423
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		9.043	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		2.942	0
Betalt udbytte		-44.114	-42.418
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-58.899	-119.007
Ændring i likvider		5.976	-5.192
Likvider 1. januar		5.360	10.552
Likvider 31. december		11.336	5.360
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		11.336	5.360
Likvider 31. december		11.336	5.360

Noter til årsregnskabet

1. Medarbejderforhold

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lønninger	516	479	311	306
Pensioner	30	30	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4	4	0	0
	550	513	311	306
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	311	306	311	303
	311	306	311	303
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	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. Særlige poster

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	11.397	10.770	11.397	10.770
Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S	338	0	338	0
	11.735	10.770	11.735	10.770

Noter til årsregnskabet

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Værdireguleringer af investeringsejendomme	184.129	55.250	0	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede investeringsejendomme	-155	19.895	0	0
Regnskabsmæssig avance	5.735	-15.221	0	0
	189.709	59.924	0	0

4. Finansielle indtægter

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	38.391	25.877
Andre finansielle indtægter	4.079	541	0	71
	4.079	541	38.391	25.948

5. Finansielle omkostninger

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	18.100	2.320
Andre finansielle omkostninger	36.940	38.461	332	224
	36.940	38.461	18.432	2.544

6. Skat af årets resultat

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Årets aktuelle skat	1.407	1.102	0	0
Årets udskudte skat	6.885	426	0	0
	8.292	1.528	0	0

Noter til årsregnskabet

7. Resultatdisponering

(TDKK)	Moderselskab	
	2025	2024
Foreslået udbytte for regnskabsåret	44.114	44.114
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	236.695	90.683
Overført resultat	-47.607	-32.396
	233.202	102.401

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern (TDKK)	Investerings-	Investeringsejen-
	ejendomme	domme under opførelse
Kostpris 1. januar	2.602.005	2.074
Tilgang i årets løb	15.416	455
Afgang i årets løb	-19.790	0
Kostpris 31. december	2.597.631	2.529
Værdireguleringer 1. januar	112.395	0
Årets værdireguleringer	184.129	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-155	0
Værdireguleringer 31. december	296.369	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.894.000	2.529

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens investeringsejendomme er beliggende i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.894.000	2.714.400
Værdiregulering, resultatopgørelse	184.129	55.250
Budgetperiode	15 år	15 år
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	4,22%	4,33%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,22%	6,33%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,88% - 5,50%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,22%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,72	4,22	4,72
Dagsværdi	3.282.978	2.894.000	2.587.432
Ændring i dagsværdi	388.978	0	-306.568

Noter til årsregnskabet

9. Kapitalandele i dattervirksomheder

(TDKK)	Morderselskab	
	2025	2024
Kostpris 1. januar	600.550	600.550
Kostpris 31. december	600.550	600.550
Værdireguleringer 1. januar	293.489	202.806
Årets resultat	225.695	90.683
Værdireguleringer 31. december	519.184	293.489
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.119.734	894.039

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
COBO IX Holding ApS	København	TDKK 50	100%
COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab	København	TDKK 500	100%

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnemeter mv.

11. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 16.967 anparter à nominelt TDKK 25.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

12. Hensættelse til udskudt skat

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	40.172	39.746	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	6.885	426	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	47.057	40.172	0	0

Noter til årsregnskabet

13. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.445.082	1.482.171	0	0
Mellem 1 og 5 år	110.739	95.887	0	0
Langfristet del	1.555.821	1.578.058	0	0
Inden for 1 år	12.373	16.906	0	0
	1.568.194	1.594.964	0	0
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	50.418	47.476	0	0
Langfristet del	50.418	47.476	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	50.418	47.476	0	0

14. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Finansielle indtægter	-4.079	-541
Finansielle omkostninger	36.940	38.461
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-189.709	-59.924
Skat af årets resultat	8.292	1.528
	-148.556	-20.476

Noter til årsregnskabet

15. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	4.162	-6.715
Ændring i leverandører mv.	626	334
	4.788	-6.381

16. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.894.000	2.714.400	0	0

Kautions- og garantiforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Morderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2025 andrager TDKK 1.568.194.

Morderselskabet 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 5% af fortjenesten på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Morderselskabet hæfter solidarisk med koncernforbundne selskaber for en rammekredit i Sydbank med en trækingsret på op til DKK 30 mio.

Morderselskabet indgår i koncernens momsmæssige fællesregistering.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2025 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 IX Kommanditaktieselskab samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 administration, rådgivning, revision o.lign.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne COBO IX Frederiksværksgade 7 ApS, COBO IX Frederiksværksgade 7 Holding ApS, COBO IX Friggsvej A/S, COBO IX Kongefolden 18-20 ApS, COBO IX Allé Huset II ApS og COBO IX Holding ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat 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.

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.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers.

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 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 diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

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

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

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

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

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 primo
Gennemsnitlig finansieringsrente	Finansielle omkostninger x 100 / Gennemsnitlig rentebærende gæld
Belåningsgrad af ejendomme	Rentebærende gæld x 100 / Dagsværdi af investeringsejendomme