

Selsmosen II P/S

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

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 42 68 09 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
partnerselskabets ordinære generalforsamling den
24/03/2026

Peder Sehested Lund
Dirigent

Core Property

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Selsmosen II P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2026

Direktion

Michael Brixhuus

Casper Elmelund Abild

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Peder Sehested Lund
formand

Morten Sahrer Brixhuus

Michael Brixhuus

Tue Biede Koch

Tine Thusgaard Alberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Selsmosen II P/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Selsmosen II P/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 partnerselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 partnerselskabets 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 partnerselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 partnerselskabets 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hellerup, den 24. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Tobias Damm Larsen

statsautoriseret revisor

mne52092

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	Selsmosen II P/S c/o Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 42 68 09 31 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Peder Sehested Lund, formand Morten Sahner Brixhuus Michael Brixhuus Tue Biede Koch Tine Thusgaard Alberg
Direktion	Michael Brixhuus Casper Elmelund Abild Morten Munkager Knudsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Komplementar	Komplementarselskabet Core Bolig X ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	2025	2024
Bruttoresultat		0	0
Administrationsomkostninger		-38	-30
Resultat af ordinær primær drift		-38	-30
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	644	-357
Resultat før finansielle poster		606	-387
Finansielle indtægter		1	0
Finansielle omkostninger	4	-431	-81
Årets resultat		176	-468

Resultatdisponering

(TDKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	176	-468
	176	-468

Balance 31. december

Aktiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme under opførelse		185.900	94.800
Materielle anlægsaktiver	5	185.900	94.800
Anlægsaktiver		185.900	94.800
Likvide beholdninger		15	5
Omsætningsaktiver		15	5
Aktiver		185.915	94.805

Balance 31. december

Passiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		8.000	8.000
Overført resultat		56.121	55.945
Egenkapital		64.121	63.945
Kreditinstitutter		101.863	27.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		928	2.009
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.003	1.707
Kortfristede gældsforpligtelser		121.794	30.860
Gældsforpligtelser		121.794	30.860
Passiver		185.915	94.805
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

(TDKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	8.000	55.945	63.945
Årets resultat	0	176	176
Egenkapital 31. december	8.000	56.121	64.121

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, opførelse og udlejning af ejendomme samt anden i øvrigt hermed bestående virksomhed.

2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

(TDKK)	2025	2024
Værdireguleringer af investeringsejendomme under udførelse	644	-357
	644	-357

4. Finansielle omkostninger

(TDKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	431	71
Andre finansielle omkostninger	0	10
	431	81

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

(TDKK)	Investeringsejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar	45.668
Tilgang i årets løb	90.456
Kostpris 31. december	136.124
Værdireguleringer 1. januar	49.132
Årets værdireguleringer	644
Værdireguleringer 31. december	49.776
Regnskabsmæssig værdi 31. december	185.900
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	3.006

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom anvendes til beboelsesudlejning og er beliggende i Storkøbenhavn.

Investeringsejendomme under udførelse 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)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	185.900	94.800
Værdiregulering, resultatopgørelse	644	-357
Budgetperiode	12 år	11 år
Afkastkrav	4,50%	4,50%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente	6,50%	6,50%

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdisvurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav på 4,50%.

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	4,0	4,50	5,0
Dagsværdi	209.138	185.900	167.310
Ændring i dagsværdi	23.238	0	-18.590

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	2025	2024
Andre eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået en totalentreprisekontrakt, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	23.894	108.049
Der er stillet en selvskyldnerkaution over for koncernselskaber til en værdi på	298.000	298.000

Selskabet indgår i koncernens fællesregistrering for moms, hvormed der følger en solidarisk hæftelse

7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Core Bolig X Kommanditaktieselskab	København

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selsmosen II P/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.

Selskabet anvender den funktionsopdelte præsentationsmetode med tilpassede benævnelser til selskabets aktivitet, jf. ÅRL § 23. Dette medfører, at omkostninger henføres til deres respektive funktion som en del af drifts- eller administrationsaktiviteten.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Resultatopgørelse

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til revisor samt selskabets administration mv.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor det ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre investeringsaktiver 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.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre investeringsaktiver måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte andre investeringsaktiver omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles andre investeringsaktiver til dagsværdi. Værdireguleringer af andre investeringsaktiver indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som andre investeringsaktiver.

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 andre investeringsaktiver er pr. 31. december 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills A/S

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for andre investeringsaktiver 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 ejendommens 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.

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

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som 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 rentekomkostning over låneperioden.

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