

# COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab

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

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 39 27 24 74

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 02/03/2026

**Peder Sehested Lund**  
Dirigent

**Core Property**

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 2. marts 2026

### Direktion

**Casper Elmelund Abild**  
Adm. direktør

**Peder Sehested Lund**

**Morten Munkager Knudsen**

### Bestyrelse

**Peder Sehested Lund**

**Tue Biede Koch**

**Tine Thusgaard Alberg**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab

### 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 COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

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

<b>Selskabet</b>	COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab c/o Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a> CVR-nr: 39 27 24 74 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Peder Sehested Lund Tue Biede Koch Tine Thusgaard Alberg
<b>Direktion</b>	Casper Elmelund Abild Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

(TDKK)	2025	2024	2023	2022
<b>Hovedtal</b>				
<b>Resultat</b>				
Nettoomsætning	117.960	114.510	106.240	89.763
Bruttofortjeneste	78.610	76.002	69.097	57.377
Resultat af primær drift	228.963	127.143	-5.547	-50.315
Resultat af finansielle poster	-32.125	-39.791	-42.813	-40.086
Årets resultat	196.838	87.352	-48.360	-90.401
<b>Balance</b>				
Balancesum	2.416.695	2.256.126	2.208.838	2.264.880
Investeringer i materielle anlægsaktiver	18.172	12.630	17.244	-138.944
Egenkapital	1.108.749	911.911	824.559	872.919
Antal medarbejdere	1	1	1	1
<b>Nøgletal</b>				
Bruttomargin	66,6%	66,4%	65,0%	63,9%
Overskudsgrad	194,1%	111,0%	-5,2%	-56,1%
Afkastningsgrad	9,5%	5,6%	-0,3%	-2,2%
Soliditetsgrad	45,9%	40,4%	37,3%	38,5%
Egenkapitalforrentning	19,5%	10,1%	-5,7%	-9,8%

## 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

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på TDKK 196.838, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på TDKK 1.108.749.

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 118,0 mio.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 78,6 mio.

Der er en positiv værdiregulering af koncernens ejendomme i 2025 på i alt DKK 146,5 mio. (2024: DKK 46,9 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.337 mio. pr. 31. december 2025.

Der er i årets løb frasolgt 9 ejerlejligheder, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 4,2 mio. i forhold til bogført værdi.

Som følge af den positive dagsværdiregulering er årets resultat DKK 196,8 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 19,5%. 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 forholdsmæssig meget begrænset stigning i udbuddet af boliger.

Prisstigningerne observeres i huslejen, hvor markedslejestigninger både skal ses i lyset af stigende ejerlejlighedspriser og inflationen. Inflationen vurderes at være stabiliseret omkring de 2 % de næste par år, og dermed er det fremover markedsmekanismerne som skal styre 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.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Colliers.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 5.

## Ledelsesberetning

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

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

Ledelsen forventer en omsætning for 2026 på DKK 118 mio. og et resultat af ordinær drift på DKK 78 mio.

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. Der sælges pt. i lejligheder Kongefolden og Rådhusvænget i takt med de bliver ledige, og der kan opnås attraktive priser.

### Eksternt miljø

Ejendomsselskabets overordnede mål er at tilbyde boliger, der har så lille et ressourceforbrug som muligt; det gælder både ved eventuelt nybyggeri og i den løbende drift af eksisterende bygninger. Der tilskyndes til ressourcebevidsthed og -besparelser hos lejerne, bl.a. gennem nem adgang til affaldssortering og økonomisk incitament til at begrænse vand- og varmeforbrug.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	2025	2024
Nettoomsætning		117.960	114.510
Driftsomkostninger	1	-39.350	-38.508
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>78.610</b>	<b>76.002</b>
Administrationsomkostninger		-256	-235
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>78.354</b>	<b>75.767</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	150.609	51.376
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>228.963</b>	<b>127.143</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		6.388	2.728
Finansielle indtægter		4.005	309
Finansielle omkostninger	3	-42.518	-42.828
<b>Resultat før skat</b>		<b>196.838</b>	<b>87.352</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>	4	<b>196.838</b>	<b>87.352</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		2.336.900	2.187.800
Investeringsejendomme under opførelse		2.529	2.074
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.339.429</b>	<b>2.189.874</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	62.546	56.158
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>62.546</b>	<b>56.158</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.401.975</b>	<b>2.246.032</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.181	584
Andre tilgodehavender		1.967	5.740
Periodeafgrænsningsposter		637	400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.785</b>	<b>6.724</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.935</b>	<b>3.370</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.720</b>	<b>10.094</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.416.695</b>	<b>2.256.126</b>

## Balance 31. december

## Passiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		1.108.249	911.411
<b>Egenkapital</b>		<b>1.108.749</b>	<b>911.911</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.233.539	1.249.607
Deposita		38.495	36.479
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.272.034</b>	<b>1.286.086</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	10.556	15.101
Kreditinstitutter		1.930	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		271	497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.729	3.073
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.976	30.471
Anden gæld		10.450	8.987
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.912</b>	<b>58.129</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.307.946</b>	<b>1.344.215</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.416.695</b>	<b>2.256.126</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

(TDKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	500	911.411	911.911
Årets resultat	0	196.838	196.838
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500</b>	<b>1.108.249</b>	<b>1.108.749</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Medarbejderforhold

(TDKK)	2025	2024
Lønninger	171	173
Pensioner	30	30
Andre omkostninger til social sikring	4	4
	<b>205</b>	<b>207</b>
Lønninger mv. er omkostningsført under følgende poster:		
Driftsomkostninger	205	207
	<b>205</b>	<b>207</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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. Værdiregulering af investeringsaktiver

(TDKK)	2025	2024
Værdiregulering af investeringsejendomme	146.447	46.870
Salg af investeringsejendomme	4.162	4.506
	<b>150.609</b>	<b>51.376</b>

## Noter til årsregnskabet

### 3. Finansielle omkostninger

(TDKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.075	14.556
Andre finansielle omkostninger	29.443	28.272
	<b>42.518</b>	<b>42.828</b>

### 4. Resultatdisponering

(TDKK)	2025	2024
Overført resultat	196.838	87.352
	<b>196.838</b>	<b>87.352</b>

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi

(TDKK)	Investerings- ejendomme	Investeringsejen- domme under opførelse
Kostpris 1. januar	2.051.253	2.074
Tilgang i årets løb	15.188	455
Afgang i årets løb	-12.961	0
Kostpris 31. december	2.053.480	2.529
Værdireguleringer 1. januar	136.546	0
Årets værdireguleringer	146.447	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	427	0
Værdireguleringer 31. december	283.420	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.336.900</b>	<b>2.529</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets 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.

Investeringsejendomme under udførelse omfatter et ejendomsprojekt under udviklingen, hvor grunde mv. måles til kostpris, indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt.

## Noter til årsregnskabet

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

(TDKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.336.900	2.187.800
Værdiregulering, resultatopgørelse	146.447	46.871
Budgetperiode	15 år	15 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,25%	4,33%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,25%	6,33%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,88% - 5,50%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,25%.

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	3,75	4,25%	4,75
Dagsværdi	2.648.487	2.336.900	2.090.911
Ændring i dagsværdi	311.587	0	-245.989

### 6. Kapitalandele i dattervirksomheder

(TDKK)	2025	2024
Kostpris 1. januar	85.666	85.666
Kostpris 31. december	85.666	85.666
Værdireguleringer 1. januar	-29.508	-32.236
Årets resultat	6.388	2.728
Værdireguleringer 31. december	-23.120	-29.508
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>62.546</b>	<b>56.158</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
COBO IX Ørnebjergvej K/S	København	TDKK 38.478	100%

### 7. 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)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.138.810	1.162.178
Mellem 1 og 5 år	94.729	87.429
Langfristet del	1.233.539	1.249.607
Inden for 1 år	10.556	15.101
	<b>1.244.095</b>	<b>1.264.708</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	38.495	36.479
Langfristet del	38.495	36.479
Inden for 1 år	0	0
	<b>38.495</b>	<b>36.479</b>

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	2.336.900	2.187.800

## Noter til årsregnskabet

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

#### Andre eventualforpligtelser

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

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

### 9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

#### Transaktioner

Selskabet har gennemført følgende transaktioner med nærtstående i regnskabsåret:

- Forrentning af koncernmellemværender: TDKK 363

Selskabet havde følgende mellemværender med nærtstående pr. 31. december 2025:

- Koncernmellemværender: TDKK 10.976

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Core Bolig IX Kommanditaktieselskab	København

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO IX Ejendomme 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.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i TDKK.

#### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2025 for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

#### Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

#### 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

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

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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.

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

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

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien af visse 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.

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 ejendommenes drift, såsom forsikringspræmier og abonnementer mv.

#### **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 rentekomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\text{Bruttofortjeneste} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Overskudsgrad	$\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Afkastningsgrad	$\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$