

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 37 23 11 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22/04/2026

Peder Sehested Lund
Dirigent

Core Property

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	18
Balance 31. december	19
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	22
Noter til årsregnskabet	23

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Core Bolig VII 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 19. marts 2026

Direktion

Casper Elmelund Abild
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Søren Gjelstrup
formand

Finn Kjærgaard

Mogens Jørgensen

Per Henning Jensen

Carl Johan Herold Lange

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig VII 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 VII 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 19. 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 VII Kommanditaktieselskab C/O Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33188440 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 37 23 11 26 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Søren Gjelstrup, formand Finn Kjærgaard Mogens Jørgensen Per Henning Jensen Carl Johan Herold Lange
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	107.863	104.211	108.969	103.716	101.190
Resultat af finansielle poster	-30.650	-34.186	-33.785	-19.528	-17.955
Årets resultat	186.446	82.401	-9.214	-58.370	203.064
Balance					
Balancesum	2.605.652	2.382.917	2.414.045	2.464.757	2.575.599
Egenkapital	1.238.091	1.085.453	1.038.846	1.090.679	1.179.691
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	31.997	20.566	33.729	38.447	43.393
- investeringsaktivitet	-36.891	97.703	-7.426	23.553	5.252
- finansieringsaktivitet	17.163	-112.266	-36.019	-54.874	-48.403
Årets forskydning i likvider	12.269	6.003	-9.716	7.126	242
Nøgletal					
Soliditetsgrad	47,5%	36,9%	43,0%	44,3%	45,8%
Forrentning af egenkapital	16,1%	8,2%	-0,9%	-5,1%	18,5%
Bruttoresultat/Investering sejendomme	2,5%	2,6%	2,8%	2,4%	2,6%
Gennemsnitlig finansieringsrente	2,7%	2,9%	3,0%	1,6%	1,5%
Belåningsgrad ejendomme	46,3%	47,7%	50,7%	49,8%	47,7%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	96.205	84.386	80.762	84.792	91.711
Net Asset Value pr. aktie i DKK	93.442	82.719	80.423	86.207	86.359

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 107,9 mio., hvilket er DKK 1,7 mio. højere end budgetteret og DKK 3,7 mio. højere end 2024.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 65,1 mio., hvilket er DKK 1,7 mio. højere end budgetteret. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Der er en positiv værdiregulering på 6,7% af koncernens ejendomme i 2025, svarende til i alt DKK 162 mio. (2024: DKK 55,2 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 2.566 mio. pr. 31. december 2025.

Der er i årets løb frasolgt 10 ejerlejligheder, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 9,7 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 206,2 mio. også betydeligt højere end den opstillede forventning om et samlet resultat før skat på 88 mio. DKK.

Årets resultat er positivt med DKK 186,4 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen med 17,2%. Resultatet anses for 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 markedsmekanismen 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 1.499. Der er hensat TDKK 342 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 1.157.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Flere ejendomme har fået renoveret lejemål i forbindelse med fraflytning og genudlejning. Det er sket på ejendommen Viborggade, Helsingborggade, Classensgade, Australiensvej og Østerbrogade.

Af andre større projekter kan nævnes at der er blevet konverteret erhverv til bolig på Gothersgade og Rødovrevej har fået skiftet tag på endnu en af bygningerne, hvor sidste del af projektet bliver igangsat i 2026.

Herudover er der generelt i alle ejendomme sket udskiftning af hårde hvidevarer og investeret i energioptimeringer, ligesom der er foretaget diverse forbedringer og moderniseringer af lejligheder.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 30,6 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 8,7 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 0,4 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 11,8 mio., hvoraf DKK 9,8 mio. er forvalterhonorar til Core Property P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,4% p.a. af den gennemsnitlige balance. Hertil kommer et performance fee til Core Property P/S på TDKK 510 vedrørende salget af ejerlejligheder.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,5 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 410.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 57,3% af lånene har fast rente indtil 2026-2030. Den vægtede løbetid på lån der ikke skal refinansieres inden for de kommende 12 måneder, er 2,7 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 30,9 mio. i 2025.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 2,6% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 32,4 mio. mod DKK 20,6 mio. i 2024.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2025 andrager DKK 21,2 mio. Hertil kommer en kreditramme på DKK 30 mio., med en saldo på DKK 8,9 mio. kr.

Ledelsesberetning

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af Savills Danmark A/S.

For en beskrivelse af forudsætningerne og følsomheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme henvises til note 9.

Egenkapital og Net Asset Value

I henhold til vedtægternes § 13 skal der ved fastsættelse af moderselskabets Net Asset Value (indre værdi) pr. aktie, tages højde for kursreguleringen af prioritetsgælden, således at værdiansættelsen af aktiernes fair value sker til dagsværdier.

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, 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 opgøres således:

	2025 i alt DKK 1.000	2025 Pr. aktie DKK	2024 i alt DKK 1.000	2024 Pr. aktie DKK
Egenkapital pr. 31. december	1.238.091	96.252	1.085.453	84.386
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-5.191	-404	1.130	88
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-30.345	-2.359	-22.571	-1.755
Net Asset Value pr. 31. december	1.202.555	93.489	1.064.011	82.719

Som konsekvens af bevægelserne på rentemarkedet er kursreguleringen på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK 1,1 mio. faldet til DKK -5,2 mio. Den negative kursregulering af lånene vil alt andet lige reduceres hen over tid og forsvinde i takt med refinansieringen af lånene.

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan inkl. udbetalt udbytte opgøres til 16,1% i 2025 (2024: 6,1%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på DKK 38,6 mio., svarende til DKK 3.000 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 82 mio. til DKK 100 mio., svarende til mellem 6,6% og 8,1% af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 26 mio., til DKK 30 mio., svarende til mellem 2,1% og 2,4% af egenkapitalen, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet DKK 56 mio. til DKK 70 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.

Frasalg af ejerlejligheder og rækkehusene i ejendommene Bellarækkerne, Rungsted Bytorv, Jagtvej, Rødovrevej og Margrethevænget fortsætter uændret og frasælges i takt med, at de bliver ledige. Der er budgetteret med en ejendomsavance på ca. 13 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne, idet valuaren har vurderet ejendommen som udlejningsejendomme. 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 udstukket af UN PRI, som forvalteren (Core Property) har tilsluttet sig, desuden har forvalteren udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

•UN PRI (se www.unpri.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

Moderselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen. Bestyrelsen har et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen.

Efter at bestyrelsen blev udvidet fra fire til fem medlemmer på den ordinære generalforsamling i 2025, besluttede bestyrelsen at opdatere sit mål om ligelig kønsfordeling. Målet er nu, at der senest i 2028 skal være mindst ét medlem fra det underrepræsenterede køn i bestyrelsen.

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.

Core Property

Ledelsesberetning

	2025	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)			
Samlede antal medlemmer	5	4	4
Underrepræsenterede køn	0%	0%	0%
Måltal	20%	25%	25%
Årstal for opfyldelse	2028	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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note vedr. indregning og måling af aktiverede udviklingsomkostninger. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af koncernens 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.

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 VII Kommanditaktieselskab (CVR-nr. 37 23 11 26)

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode): 213800XBWRBRRNWVYX12

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?	
<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> 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 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 checked="" type="checkbox"/> med et socialt mål
<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer 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 VII 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 klimændringer
- o tilpasning til klimændringer
- 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 VII 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 VII Kommanditaktieselskab var CO₂-intensiteten i 2025 10,18 kg CO₂e/DKKm².

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

• ...og sammenlignet med tidligere perioder?

Sammenholdes CO₂ intensiteten på 10,18 kg CO₂e/m² i 2025 mod 7,91 kg CO₂e/m² i 2024, er der sket en stigning på 28,70 %.

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 VII Kommanditaktieselskab aktieselskab er udelukkende investeret i ejendomme

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Pakkerivej 1 m.fl. (Bolig)		21,50%	
Robert Jacobsens Vej 31 m.fl.		14,10%	
Musvågevej 22		7,70%	
Rødovrevej 220-224		5,40%	
Helsingborggade 8-10	Ejendomme – primært til boligudlejning	5,10%	Danmark
Samsøgade 19-21		4,60%	
Bellarækkerne VII		3,90%	
Østerbrogade 102		3,70%	
Gothersgade 101		3,70%	
Classensgade 11 A		3,60%	

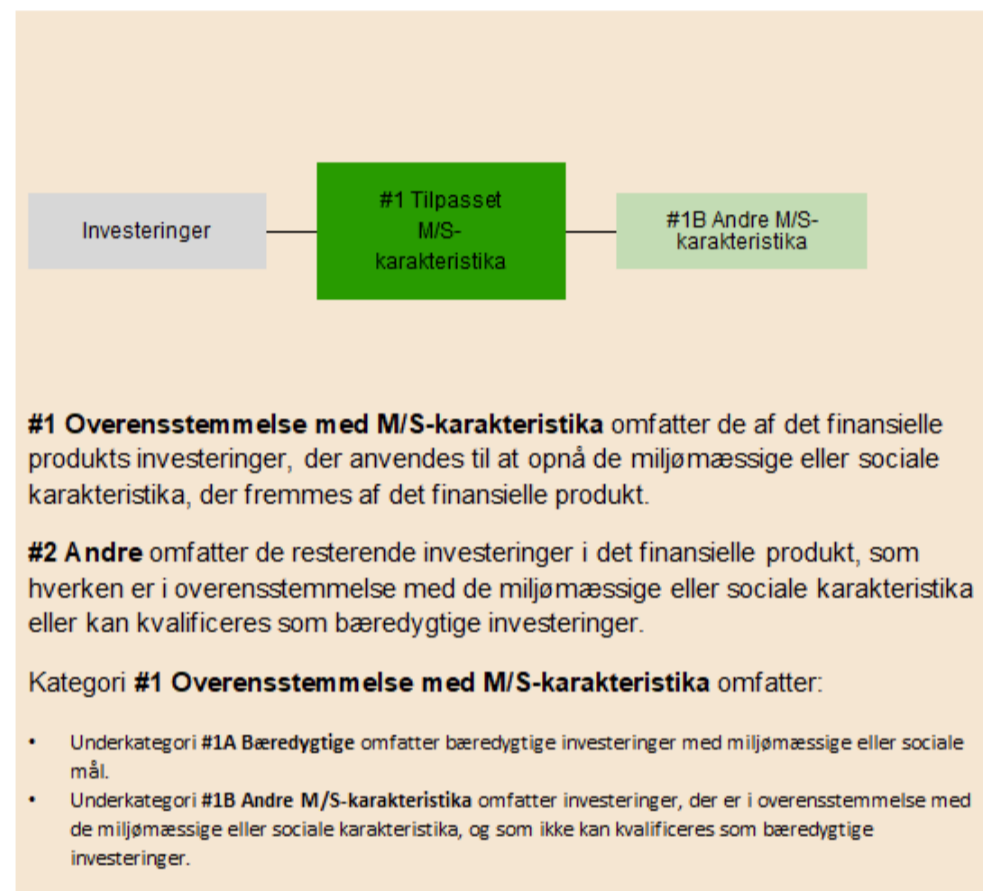
Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

- **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:

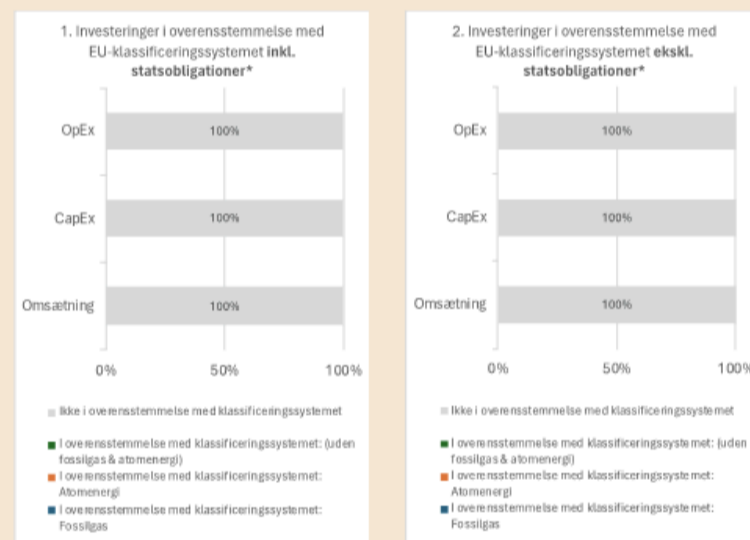
- **omsætning** afspejler den "grønne" karakter af de investeringsmodtagende virksomheder i dag.
- **kapitaludgifter** (CapEx) viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, der er relevante for en omstilling til en grøn økonomi.
- **driftsudgifter** (OpEx) afspejler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

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		107.863	104.211	0	0
Driftsomkostninger		-30.619	-30.927	0	0
Bruttofortjeneste		77.244	73.284	0	0
Administrationsomkostninger	1,2	-11.835	-11.133	-11.454	-10.764
Resultat af ordinær primær drift		65.409	62.151	-11.454	-10.764
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	171.509	58.103	0	0
Resultat før finansielle poster		236.918	120.254	-11.454	-10.764
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	165.546	53.586
Finansielle indtægter	4	354	395	32.961	40.469
Finansielle omkostninger	5	-31.004	-34.581	-607	-890
Resultat før skat		206.268	86.068	186.446	82.401
Skat af årets resultat	6	-19.822	-3.667	0	0
Årets resultat	7	186.446	82.401	186.446	82.401

Balance 31. december

Aktiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Investeringsejendomme		2.565.600	2.357.200	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	2.565.600	2.357.200	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	689.793	524.611
Finansielle anlægsaktiver		0	0	689.793	524.611
Anlægsaktiver		2.565.600	2.357.200	689.793	524.611
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.157	1.124	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	559.806	570.069
Andre tilgodehavender	10	16.481	14.605	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		772	217	772	217
Selskabsskat		0	745	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	456	109	0	0
Tilgodehavender		18.866	16.800	560.578	570.286
Likvide beholdninger		21.186	8.917	1.201	2.168
Omsætningsaktiver		40.052	25.717	561.779	572.454
Aktiver		2.605.652	2.382.917	1.251.572	1.097.065

Balance 31. december

Passiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moterselskab	
		2025	2024	2025	2024
Selskabskapital		64.315	64.315	64.315	64.315
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	688.286	523.104
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	217	0	217
Reserve for sikringstransaktioner		1.638	2.002	0	0
Overført resultat		1.133.549	985.475	446.901	464.373
Foreslået udbytte for regnskabsåret		38.589	33.444	38.589	33.444
Egenkapital		1.238.091	1.085.453	1.238.091	1.085.453
Hensættelse til udskudt skat	12	130.524	112.056	0	0
Hensatte forpligtelser		130.524	112.056	0	0
Ansvarlig lånekapital		100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.163.064	1.125.096	0	0
Deposita		39.876	37.981	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.203.040	1.163.177	100	100
Gæld til realkreditinstitutter	13	14.698	4.113	0	0
Kreditinstitutter		8.799	8.640	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		546	572	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.916	1.518	666	258
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	12.704	10.557
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11	697	11	697
Selskabsskat		151	0	0	0
Anden gæld		6.876	6.691	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		33.997	22.231	13.381	11.512
Gældsforpligtelser		1.237.037	1.185.408	13.481	11.612
Passiver		2.605.652	2.382.917	1.251.572	1.097.065
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	64.315	217	2.002	985.475	33.444	1.085.453
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-33.444	-33.444
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-466	0	0	-466
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	102	0	0	102
Regulering af reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	-217	0	217	0	0
Årets resultat	0	0	0	147.857	38.589	186.446
Egenkapital 31. december	64.315	0	1.638	1.133.549	38.589	1.238.091

Morderselskab

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	64.315	523.104	217	464.373	33.444	1.085.453
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-33.444	-33.444
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-364	0	0	0	-364
Regulering af reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	-217	217	0	0
Årets resultat	0	165.546	0	-17.689	38.589	186.446
Egenkapital 31. december	64.315	688.286	0	446.901	38.589	1.238.091

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	Koncern	
		2025	2024
Årets resultat		186.446	82.401
Regulering	14	-121.037	-20.250
Ændring i driftskapital	15	-4.971	-9.156
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		60.438	52.995
Renteindbetalinger og lignende		2.920	394
Renteudbetalinger og lignende		-31.005	-32.841
Pengestrømme fra ordinær drift		32.353	20.548
Betalt selskabsskat		-356	18
Pengestrømme fra driftsaktivitet		31.997	20.566
Køb af materielle anlægsaktiver		-82.250	-3.833
Salg af materielle anlægsaktiver		45.359	101.536
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-36.891	97.703
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-75.621
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-3.201
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		48.553	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		159	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		1.895	0
Betalt udbytte		-33.444	-33.444
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		17.163	-112.266
Ændring i likvider		12.269	6.003
Likvider 1. januar		8.917	2.914
Likvider 31. december		21.186	8.917
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		21.186	8.917
Likvider 31. december		21.186	8.917

Noter til årsregnskabet

1. Særlige poster

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	9.751	9.366	9.751	9.366
Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S	510	189	510	189
	10.261	9.555	10.261	9.555

2. Medarbejderforhold

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lønninger	410	362	410	362
	410	362	410	362
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	410	362	410	359
	410	362	410	359
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	0	0

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. § 61, stk. 3, pkt. 5 og 6, skal der gives følgende oplysninger.

Den samlede lønsum for 2025 til ansatte, inkl. ledelse, hos forvalteren Core Property P/S udgør 31.044 TDKK, hvoraf 31.044 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn. Det gennemsnitlige antal ansatte i 2025 udgør 32 (omregnet til fuldtidsansatte).

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 9.892 TDKK, hvoraf 9.892 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn. Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede investeringsfonde udgør 1.599 TDKK, hvoraf 1.599 TDKK er fast løn og 0 TDKK er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos forvalteren fra nogen af de forvaltede investeringsfonde.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte, forvaltede investeringsfonde.

Noter til årsregnskabet

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Værdireguleringer af investeringsejendomme	162.026	55.183	0	0
Tilbageførte værdireguleringer vedr. salg af ejendomme	-5.590	16.263	0	0
Gevinst ved salg af ejendomme	15.073	-13.343	0	0
	171.509	58.103	0	0

4. Finansielle indtægter

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	32.941	40.444
Andre finansielle indtægter	354	395	20	25
	354	395	32.961	40.469

5. Finansielle omkostninger

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	491	632
Andre finansielle omkostninger	31.004	34.581	116	258
	31.004	34.581	607	890

Noter til årsregnskabet

6. Skat af årets resultat

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Årets aktuelle skat	1.252	161	0	0
Årets udskudte skat	18.468	2.844	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2	0	0
	19.720	3.003	0	0
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	19.822	3.667	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	-102	-664	0	0
	19.720	3.003	0	0

7. Resultatdisponering

(TDKK)	Moterselskab	
	2025	2024
Foreslået udbytte for regnskabsåret	38.589	33.444
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	165.546	53.586
Overført resultat	-17.689	-4.629
	186.446	82.401

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern	Investerings- ejendomme
(TDKK)	
Kostpris 1. januar	1.906.665
Tilgang i årets løb	82.250
Afgang i årets løb	-30.286
Kostpris 31. december	1.958.629
Værdireguleringer 1. januar	450.535
Årets værdireguleringer	162.026
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-5.590
Værdireguleringer 31. december	606.971
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.565.600

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens investeringsejendomme er primært beliggende i Storkøbenhavn og Nordsjælland.

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 investeringsejendommen. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.565.600	2.357.200
Værdiregulering, resultatopgørelse	162.026	55.183
Budgetperiode	11-21 år	10-20 år
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	4,21%	4,08%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,21%	6,08%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0,00%-10,00%	0,00%-10,00%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75 % - 7,50 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,21%.

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	3,71	4,21	4,71
Dagsværdi	2.911.368	2.565.600	2.293.243
Ændring i dagsværdi	345.768	0	-272.357

Noter til årsregnskabet

9. Kapitalandele i dattervirksomheder

(TDKK)	Moterselskab	
	2025	2024
Kostpris 1. januar	1.507	1.507
Kostpris 31. december	1.507	1.507
Værdireguleringer 1. januar	523.104	471.868
Årets resultat	165.546	53.586
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-364	-2.350
Værdireguleringer 31. december	688.286	523.104
Regnskabsmæssig værdi 31. december	689.793	524.611

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
COBO VII A Ejendomme P/S	København	TDKK 500	100%
COBO VII B ApS	København	TDKK 100	100%

10. Andre tilgodehavender

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Andre tilgodehavender	16.481	14.605	0	0
	16.481	14.605	0	0

Af andre tilgodehavender består TDKK 5.254 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. § 120. Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til Lejelovens § 120 berettiger til frigivelse.

Herudover vedrører beløbet hovedsageligt tilgodehavende salgssum for solgte ejendomme.

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsdrift, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

12. Hensættelse til udskudt skat

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	112.056	109.212	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	18.468	2.844	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	130.524	112.056	0	0

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		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	100	100	100	100
Langfristet del	100	100	100	100
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	100	100
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	976.543	993.632	0	0
Mellem 1 og 5 år	186.521	131.464	0	0
Langfristet del	1.163.064	1.125.096	0	0
Inden for 1 år	14.698	4.113	0	0
	1.177.762	1.129.209	0	0
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	39.876	37.981	0	0
Langfristet del	39.876	37.981	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	39.876	37.981	0	0

Noter til årsregnskabet

14. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Finansielle indtægter	-354	-395
Finansielle omkostninger	31.004	34.581
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-171.509	-58.103
Skat af årets resultat	19.822	3.667
	-121.037	-20.250

15. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	-5.377	-2.651
Ændring i leverandører mv.	872	-3.491
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-466	-3.014
	-4.971	-9.156

16. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.565.600	2.357.200	0	0

Andre eventualforpligtelser

Koncernen 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 solgte ejendomme fortsat skulle ske til Core Property P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Moderselskabet har indgået en rammefacilitet med kreditinstituttet med koncernforbundne selskaber på i alt DKK 30 mio. Selskaberne hæfter solidarisk herfor.

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabernes gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2025 andrager DKK 1.178 mio.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VII 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.

Der er foretaget reklassifikation af visse sammenligningstal. Reklassifikationen har hverken indvirkning på resultat, egenkapital eller andre nøgletal.

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 VII 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.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Optrævet 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 primært årets driftsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat i koncernen vedrører datterselskaberne COBO VII B ApS, COBO VII C ApS, COBO D ApS, COBO VII E ApS og COBO VII Allé Huset ApS, som er selvstændige skattesubjekter. Denne skat består af årets aktuelle skat, og forskydning i udskudt skat, der 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.

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 Savills

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.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet 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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

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

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på 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.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Forrentning af egenkapital	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Bruttoresultat/Investering sejendomme	Bruttoresultat før værdiregulering / Dagsværdi af investeringsejendomme
Gennemsnitlig finansieringsrente	Finansielle omkostninger / Gennemsnitlig rentebærende gæld
Belåningsgrad ejendomme	Rentebærende gæld / Dagsværdi af investeringsejendomme