

Selsmosen III P/S

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

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 42 68 09 07

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

Peder Sehested Lund
Dirigent

Core Property

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Selskabsoplysninger

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

Årsregnskab

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

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2026

Direktion

Michael Brixhuus

Morten Munkager Knudsen

Casper Elmelund Abild

Bestyrelse

Peder Sehested Lund
formand

Morten Sahrer Brixhuus

Michael Brixhuus

Tue Biede Koch

Tine Thusgaard Alberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Selsmosen III P/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Selsmosen III P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

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

Hellerup, den 24. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Brian Rønne Nielsen

statsautoriseret revisor

mne33726

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet

Selsmosen III P/S
C/O Core Property P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V
Telefon: 33 18 84 40
Hjemmeside: www.coreproperty.dk
CVR-nr: 42 68 09 07
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Peder Sehested Lund, formand
Morten Sahner Brixhuus
Michael Brixhuus
Tue Biede Koch
Tine Thusgaard Alberg

Direktion

Michael Brixhuus
Morten Munkager Knudsen
Casper Elmelund Abild

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Komplementar

Komplementarselskabet Core Bolig XI ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	2025	2024
Bruttoresultat		0	0
Administrationsomkostninger		-35	-27
Resultat af ordinær primær drift		-35	-27
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	43.292	0
Resultat før finansielle poster		43.257	-27
Finansielle indtægter		5	62
Finansielle omkostninger	4	-2.061	-1.182
Årets resultat		41.201	-1.147

Resultatdisponering

(TDKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	41.201	-1.147
	41.201	-1.147

Balance 31. december

Aktiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme under opførelse		256.800	108.130
Materielle anlægsaktiver	5	256.800	108.130
Anlægsaktiver		256.800	108.130
Likvide beholdninger		451	1.754
Omsætningsaktiver		451	1.754
Aktiver		257.251	109.884

Balance 31. december

Passiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		20.400	20.400
Overført resultat		95.804	54.603
Egenkapital		116.204	75.003
Kreditinstitutter		69.455	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	69.455	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.565	530
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.027	34.351
Kortfristede gældsforpligtelser		71.592	34.881
Gældsforpligtelser		141.047	34.881
Passiver		257.251	109.884
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Begivenheder efter balancedagen	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

(TDKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	20.400	54.603	75.003
Årets resultat	0	41.201	41.201
Egenkapital 31. december	20.400	95.804	116.204

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere ejendomme samt anden i øvrigt hermed beslægtet virksomhed.

2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

(TDKK)	2025	2024
Værdiregulering af investeringsejendomme under udførelse	43.292	0
	43.292	0

4. Finansielle omkostninger

(TDKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.061	1.182
	2.061	1.182

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

(TDKK)	Investeringsejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar	70.984
Tilgang i årets løb	105.378
Kostpris 31. december	176.362
Værdireguleringer 1. januar	37.146
Årets værdireguleringer	43.292
Værdireguleringer 31. december	80.438
Regnskabsmæssig værdi 31. december	256.800
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	605

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom anvendes til beboelsesudlejning og er beliggende i Taastrup.

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

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

(TDKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	256.800	108.130
Værdiregulering, resultatopgørelse	43.292	0
Budgetperiode	10 år	10 år
Forrentningskrav	4,41%	4,50%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente	6,41%	6,50%

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav på 4,41%

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,91	4,41	4,91
Dagsværdi	289.639	256.800	230.649
Ændring i dagsværdi	32.839	0	-26.151

6. 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
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	69.455	0
Langfristet del	69.455	0
Inden for 1 år	0	0
	69.455	0

Noter til årsregnskabet

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	2025	2024
Andre eventualforpligtelser		
Kontraktforpligtelser		
Selskabet har indgået en totalentreprisekontrakt, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på	113.909	271.234

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

8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Core Bolig XI Kommanditaktieselskab	København

9. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selsmosen III P/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i TDKK.

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

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskaber er skattemæssigt transparent, hvorfor det ikke er selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

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

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International Danmark A/S.

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

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for 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.

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.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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

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