

Core Bolig VI Investoraktie- selskab Nr. 1

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

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 36 68 57 19

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

Peder Sehested Lund
Dirigent

Core Property

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	17
Balance 31. december	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	21
Noter til årsregnskabet	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2026

Direktion

Casper Elmelund Abild
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Iben Mai Winsløw

Jakob Thorgaard

Henrik Nordby Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

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 VI Investoraktieselskab Nr. 1 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 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Hellerup, den 2. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Tobias Damm Larsen

statsautoriseret revisor

mne52092

Selskabsoplysninger

Selskabet	Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 C/O Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33188440 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 36 68 57 19 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Finn Boel Pedersen, formand Iben Mai Winsløw Jakob Thorgaard Henrik Nordby Christensen
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	171.165	158.167	150.897	133.013	129.097
Resultat af primær drift	248.535	152.832	24.879	-36.191	226.908
Resultat af finansielle poster	-62.862	-53.267	-50.235	-12.083	-18.981
Årets resultat	148.515	78.515	-19.786	-37.803	162.128
Balance					
Balancesum	3.166.764	2.919.873	2.890.176	2.940.933	2.815.695
Egenkapital	1.278.060	1.141.136	1.108.246	1.168.832	1.247.435
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	35.194	36.227	20.915	51.029	89.890
- investeringsaktivitet	-79.299	75.075	-11.110	-241.740	-198.449
- finansieringsaktivitet	58.782	-68.309	-9.222	185.956	96.375
Årets forskydning i likvider	14.677	42.993	583	-4.755	-12.184
Nøgletal					
Soliditetsgrad	40,4%	39,1%	38,3%	39,7%	44,3%
Egenkapitalforrentning	12,3%	7,0%	-1,7%	-3,1%	13,7%
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	3,3%	3,3%	3,1%	2,6%	2,8%
Gennemsnitlig finansieringsrente	4,0%	3,4%	3,1%	-0,7%	1,8%
Belåningsgrad ejendomme	54,1%	56,1%	56,6%	54,7%	50,2%
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	75.180	68.087	65.192	68.755	73.363
Net Asset Value pr. aktie i DKK	73.566	66.677	64.780	69.970	70.042

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld og performance fee divideret med antal aktier.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på TDKK 148.515, og koncernens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på TDKK 1.278.060.

Generelt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 171,2 mio., hvilket er DKK 0,6 mio. lavere end budgetteret.

Bruttoresultatet før værdireguleringer blev på DKK 58,9 mio.

Der er en positiv værdiregulering på 4,3% af koncernens ejendomme i 2025, svarende til i alt DKK 126,7 mio. (2024: DKK 55,3 mio.). Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 3.089 mio. pr. 31. december 2025.

Der er i årets løb frasolgt 14 ejerlejligheder og 2 hele ejendomme, som har genereret en regnskabsmæssig avance på DKK 19,3 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 186,7 mio. også betydeligt højere end den opstillede forventning om et samlet resultat før skat på 136 mio. DKK.

Årets resultat efter skat blev på DKK 148,5 mio., hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 12,3%. 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 markedsmekanismen som skal styre huslejeudviklingen. Her er billedet uændret, at efterspørgslen overstiger udbuddet, hvilket giver højere priser. Det er først når tilflytningen til hovedstaden bremser drastisk op, eller udbuddet stiger drastisk, at dette billede ændrer sig.

Ledelsesberetning

Tilgodehavender hos lejere

Lejetilgodehavender var ultimo 2025 brutto på TDKK 3.711. Der er hensat TDKK 2.487 til tab på lejetilgodehavender. Der forventes ikke tab på tilgodehavender ud over det afsatte beløb. Nettotilgodehavende hos lejerne udgør dermed TDKK 1.225.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

I forbindelse med lejerskifte er der foretaget § 19, stk. 2, moderniseringer af lejemål på Dannebrogsgade og Mysundegade.

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

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 45,2 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 11,2 mio.

Tab på lejetilgodehavender samt inkasso- og advokatombkostningerne udgjorde DKK 2,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 22,1 mio., hvoraf DKK 20,3 mio. er løbende forvalterhonorar til Core Property P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvist som 0,65% p.a. af den gennemsnitlige balance. Core Property P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 1,7 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, depositar og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 342.

Finansielle poster

Finansiering af koncernens ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, hvor 81,5% af lånene har fast rente indtil 2027-2034. Den vægtede løbetid på rentesikringen er 3,2 år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 59,6 mio. i 2025.

Den vægtede gennemsnitsrente inkl. bidrag udgør 3,47% på realkreditlånene.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 31,1 mio.

De likvide beholdninger pr. 31. december 2025 andrager DKK 59,9 mio. Hertil kommer en rammekredit på DKK 20 mio., hvoraf der er trukket DKK 5,1 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

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

Egenkapital og Net Asset Value

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

Ledelsesberetning

Desuden skal der ved opgørelse af Net Asset Value, efter ledelsens vurdering, tages højde for performance fee (engangsfee) på 5% af fortjenesten ved salg af ejendommene til forvalteren Core Property P/S. Dette sker uanset, at performance fee først forfalder ved salg af ejendommene og derfor ikke skal indregnes som en forpligtelse i årsregnskabet.

Net Asset Value kan dermed efter ledelsens vurdering opgøres således:

	2025 i alt	2025 Pr. aktie	2024 i alt	2024 Pr. aktie
Egenkapital pr. 31. december	1.278.060	75.180	1.141.146	68.087
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-13.966	-822	-15.127	-903
Hensættelse af performance fee af værdireguleringer	-21.198	-1.247	-15.175	-905
Skatteeffekt	7.736	455	6.666	398
Net Asset Value pr. 31. december	1.250.632	73.566	1.117.511	66.677

Som følge af lånetidsforkortelse og renteutviklingen i året er den negative kursregulering på prioritetsgælden ved årets begyndelse på DKK -15,1 mio. faldet til DKK -14,0 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 12,9% i 2025 (2024: 5,6%).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 64,6 mio., svarende til DKK 3.800 pr. aktie.

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 109 mio. til DKK 148 mio., svarende til mellem 8,5% og 11,6% af egenkapitalen. Dette fordeler sig på et ordinært resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet DKK 45 mio., til DKK 50 mio., svarende til mellem 3,5 og 3,9% af egenkapitalen, og dagsværdireguleringer og gevinster fra salg af ejerlejligheder i niveauet DKK 73 mio. til DKK 89 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.

Der sælges pt. lejligheder på Klosterbakken, Honnørkajen og i Rosenhøj/Slåenhøj i takt med de bliver ledige, og der kan opnås attraktive priser. Salgene budgetteres til at give en gevinst på ca. 12 mio. DKK, idet ejerboligerne forventes solgt til noget over valuarvurderingerne. Dette forudsætter en salgs- og fraflytningstakt på niveau med det observerede i 2025.

Der arbejdes i koncernen fortsat på køb og salg af hele ejendomme, men der foreligger på nuværende tidspunkt ingen bindende aftaler. Budgettet er derfor behæftet med en vis usikkerhed, da timingen af eventuelle køb og salg af ejendomme vil få indflydelse på resultatet.

Ledelsesberetning

ESG-rapportering

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property) af ejendomsselskabet har fokus på at bidrage til en bæredygtig fremtid med særlig vægt på at reducere CO2 udledningen og ressourceforbruget i øvrigt.

Forvalteren arbejder ud fra en overordnet ESG-agenda, som er udstykket af UN PRI, som forvalteren (Core Property) har tilsluttet sig, desuden har forvalteren udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

- **UN PRI**
(se www.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

Ejendomsselskabet skal i henhold til FAIF-lovens § 28, stk. 2, opstille et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan – dvs. bestyrelsen. Bestyrelsen har sat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af de generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen, således at der er 1 medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. I henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen er der dermed en ligelig kønsfordeling på 25%/75% i en bestyrelse bestående af 4 medlemmer.

Kønssammensætningen blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er 1 kvinde og 3 mænd.

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

	2025	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)			
Samlede antale medlemmer	4	4	4
Underrepræsenterede køn	25%	25%	25%
Måltal	25%	25%	25%
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*			
Samlede antale medlemmer	3	3	2
Underrepræsenterede køn	0%	0%	0%

**Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal, da såvel selskabet og dets forvalter i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.*

Begivenheder efter balancedagen

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

Rapportering i henhold til artikel 8 i Disclosureforordningen

Selskabet er klassificeret som artikel 8 i disclosureforordningen. Den periodiske rapportering, som skal følge forordningens skemakrav, følger herefter.

Ledelsesberetning

BILAG IV

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

Produkt navn: Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 (CVR-nr. 36 68 57 19)

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode): 213800TOVJ9UF6N8CM55

Ved "**bæredygtig investering**" forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de virksomheder der investeres i, følger god ledelsespraksis.

EU-klassificeringssystemet er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over **miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter**. I nævnte forordning er der ikke fastsat en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.

Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja
 Nej

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

Ledelsesberetning

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

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 fremmer via ejerskab af Core Bolig VI Kommanditaktieselskab miljømæssige og sociale karakteristika ved at opføre og drive ejendomme i overensstemmelse med de principper, der fremgår af ESG-politikken, herunder ambitionen om at tilbyde boliger, der har et så lille ressourceforbrug som muligt, som bidrager til

- o modvirkning af klimaændringer
- o tilpasning til klimaændringer
- o bæredygtig anvendelse af vand- og havressourcer
- o forebyggelse og bekæmpelse af forurening

For så vidt angår ambitionen om at tilbyde boliger med så lille et CO₂ aftryk som muligt, rapporterer forvalter og Core Bolig VI 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 VI Kommanditaktieselskab var CO₂-intensiteten i 2025 6,76 ton CO₂e/m².

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

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

Sammenholdes CO₂ intensiteten på 8,90 kg CO₂e/m² i 2025 mod 7,01 kg CO₂e/m² i 2024, er der sket et fald på 24,06 %.

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?

Ledelsesberetning

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

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 VI Investoraktieselskab Nr. 1 er udelukkende investeret i Core Bolig VI Kommanditaktieselskab.

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	Ejendomme – primært til boligudlejning	100%	Danmark

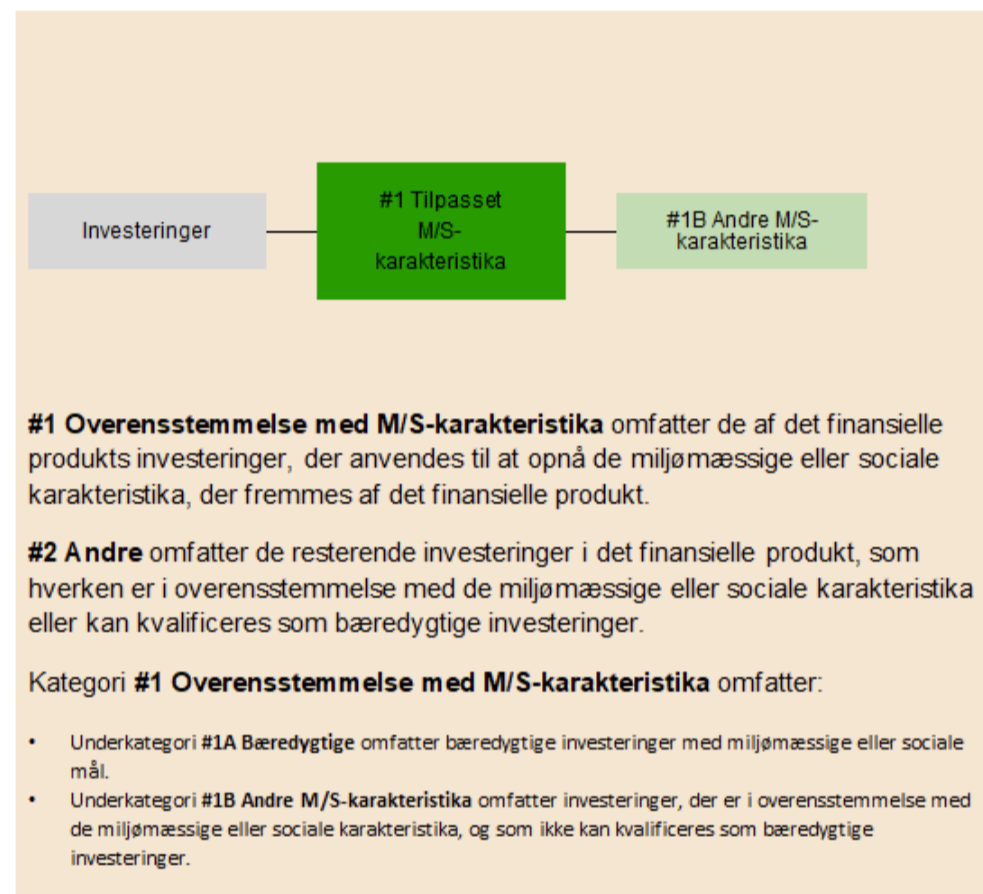
Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

- **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.

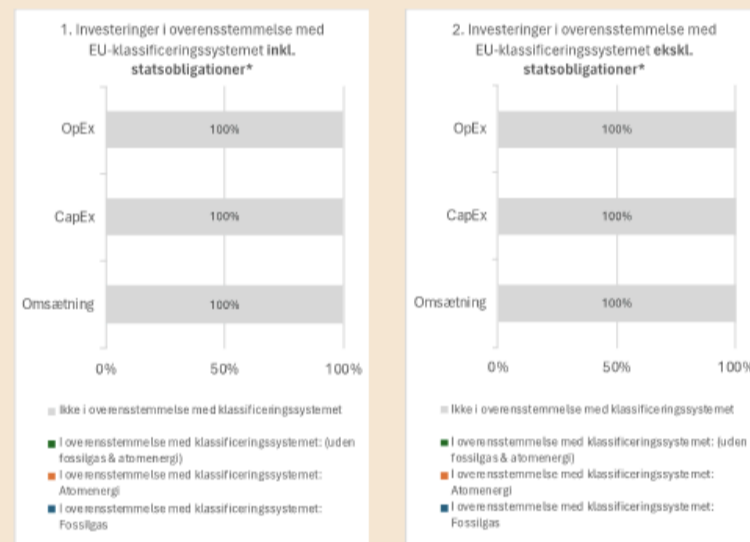
Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.

I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Ledelsesberetning

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

- **Hvad var andelen af bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?**

Ledelsesberetning

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		171.165	158.167	0	0
Driftsomkostninger	1	-45.208	-42.328	0	0
Bruttofortjeneste		125.957	115.839	0	0
Administrationsomkostninger	1,2	-23.523	-20.917	-566	-553
Resultat af ordinær primær drift		102.434	94.922	-566	-553
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	146.101	57.910	0	0
Resultat før finansielle poster		248.535	152.832	-566	-553
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	179.799	101.935
Finansielle indtægter	4	196	463	0	11
Finansielle omkostninger	5	-63.058	-53.730	-1.465	-1.383
Resultat før skat		185.673	99.565	177.768	100.010
Skat af årets resultat	6	-37.158	-21.050	-29.253	-21.495
Årets resultat	7	148.515	78.515	148.515	78.515

Balance 31. december

Aktiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Investeringsejendomme		3.088.800	2.863.400	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	3.088.800	2.863.400	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	1.417.277	1.266.359
Finansielle anlægsaktiver		0	0	1.417.277	1.266.359
Anlægsaktiver		3.088.800	2.863.400	1.417.277	1.266.359
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.224	2.421	0	0
Andre tilgodehavender	10	15.711	7.959	7	7
Periodeafgrænsningsposter	11	1.146	887	0	0
Tilgodehavender		18.081	11.267	7	7
Likvide beholdninger		59.883	45.206	4.528	376
Omsætningsaktiver		77.964	56.473	4.535	383
Aktiver		3.166.764	2.919.873	1.421.812	1.266.742

Balance 31. december

Passiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Selskabskapital	12	425.000	425.000	425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	565.111	414.193
Reserve for sikringstransaktioner		-466	-1.585	0	0
Overført resultat		788.926	688.821	223.349	273.043
Foreslået udbytte for regnskabsåret		64.600	28.900	64.600	28.900
Egenkapital		1.278.060	1.141.136	1.278.060	1.141.136
Hensættelse til udskudt skat	13	139.623	99.885	103.438	82.031
Hensatte forpligtelser		139.623	99.885	103.438	82.031
Ansvarlig lånekapital		100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.671.027	1.576.409	0	0
Deposita		59.272	56.764	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.730.399	1.633.273	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	14	2.418	22.164	0	0
Kreditinstitutter		5.100	8.652	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		821	546	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.148	8.876	4.087	1
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	35.480	41.327
Selskabsskat		548	143	253	143
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	493	2.102
Anden gæld		1.647	5.198	1	2
Kortfristede gældsforpligtelser		18.682	45.579	40.314	43.575
Gældsforpligtelser		1.749.081	1.678.852	40.314	43.575
Passiver		3.166.764	2.919.873	1.421.812	1.266.742
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Begivenheder efter balancedagen	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	425.000	-1.585	688.821	28.900	1.141.136
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-28.900	-28.900
Ordinært udbytte på egne kapitalandele	0	0	408	0	408
Salg af egne kapitalandele	0	0	15.782	0	15.782
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.435	0	0	1.435
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-316	0	0	-316
Årets resultat	0	0	83.915	64.600	148.515
Egenkapital 31. december	425.000	-466	788.926	64.600	1.278.060

Morderselskab

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	425.000	414.193	273.043	28.900	1.141.136
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-28.900	-28.900
Ordinært udbytte på egne kapitalandele	0	0	408	0	408
Salg af egne kapitalandele	0	0	15.782	0	15.782
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.119	0	0	1.119
Årets resultat	0	149.799	-65.884	64.600	148.515
Egenkapital 31. december	425.000	565.111	223.349	64.600	1.278.060

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	Koncern	
		2025	2024
Årets resultat		148.515	78.515
Regulering	15	-44.646	14.264
Ændring i driftskapital	16	-10.851	1.654
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		93.018	94.433
Renteindbetalinger og lignende		196	463
Renteudbetalinger og lignende		-60.689	-51.471
Pengestrømme fra ordinær drift		32.525	43.425
Betalt selskabsskat		2.669	-7.198
Pengestrømme fra driftsaktivitet		35.194	36.227
Køb af materielle anlægsaktiver		-284.832	-8.510
Salg af materielle anlægsaktiver		205.533	83.585
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-79.299	75.075
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-26.565
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-3.552	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		72.536	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	2.772
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		2.508	-476
Køb af egne kapitalandele		0	-15.140
Salg af egne kapitalandele		15.782	0
Egenkapitalposter i øvrigt		408	0
Betalt udbytte		-28.900	-28.900
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		58.782	-68.309
Ændring i likvider		14.677	42.993
Likvider 1. januar		45.206	2.213
Likvider 31. december		59.883	45.206
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		59.883	45.206
Likvider 31. december		59.883	45.206

Noter til årsregnskabet

1. Medarbejderforhold

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lønninger	1.700	1.737	0	0
Pensioner	140	137	0	0
Andre omkostninger til social sikring	47	41	0	0
	1.887	1.915	0	0
Lønninger mv. er omkostningsført under følgende poster:				
Driftsomkostninger	1.545	1.579	0	0
Administrationsomkostninger	342	336	0	0
	1.887	1.915	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Bestyrelse	342	336	0	0
	342	336	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4	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

2. Særlige poster

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Forvalterhonorar, løbende - Core Property P/S	20.323	18.741	0	0
Forvalterhonorar, performance - Core Property P/S	1.464	443	0	0
	21.787	19.184	0	0

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Værdireguleringer af investeringsejendomme	126.743	55.263	0	0
Avance ved salg investeringsejendomme	23.604	6.797	0	0
Tilbageførte værdireguleringer	-4.246	-4.150	0	0
	146.101	57.910	0	0

4. Finansielle indtægter

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Andre finansielle indtægter	191	463	0	11
Valutakursreguleringer	5	0	0	0
	196	463	0	11

5. Finansielle omkostninger

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.384	1.072
Andre finansielle omkostninger	63.058	53.730	81	311
	63.058	53.730	1.465	1.383

Noter til årsregnskabet

6. Skat af årets resultat

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Årets aktuelle skat	7.422	7.642	7.846	9.743
Årets udskudte skat	30.052	12.961	21.407	11.752
	37.474	20.603	29.253	21.495
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	37.158	21.050	29.253	21.495
Skat af egenkapitalbevægelser	316	-447	0	0
	37.474	20.603	29.253	21.495

7. Resultatdisponering

(TDKK)	Morderselskab	
	2025	2024
Foreslået udbytte for regnskabsåret	64.600	28.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	149.799	71.935
Overført resultat	-65.884	-22.320
	148.515	78.515

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern	Investerings- ejendomme
(TDKK)	
Kostpris 1. januar	2.559.905
Tilgang i årets løb	304.190
Afgang i årets løb	-201.287
Kostpris 31. december	2.662.808
Værdireguleringer 1. januar	303.495
Årets værdireguleringer	126.743
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-4.246
Værdireguleringer 31. december	425.992
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.088.800

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens investeringsejendomme anvendes til beboelsesudlejning og er primært beliggende i henholdsvis Storkøbenhavn (afkastkrav på 3,75-4,50%) og større danske provinsbyer (afkastkrav på 4,25-5,00%).

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

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

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.088.800	2.863.400
Værdiregulering, resultatopgørelse	126.268	55.263
Budgetperiode	11-21 år	11-20 år
Afkastkrav	4,42%	4,51%
Inflation	2%	2%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,42%	6,51%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der for de vurderede ejendomme anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75% - 5,00%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,42%.

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	3,92	4,42	4,92
Dagsværdi	3.482.780	3.088.800	2.774.898
Ændring i dagsværdi	393.980	0	-313.902

Noter til årsregnskabet

9. Kapitalandele i dattervirksomheder

(TDKK)	Morderselskab	
	2025	2024
Kostpris 1. januar	852.166	852.166
Kostpris 31. december	852.166	852.166
Værdireguleringer 1. januar	414.193	343.843
Årets resultat	179.799	101.935
Modtagne udbytter	-30.000	-30.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	1.119	-1.585
Værdireguleringer 31. december	565.111	414.193
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.417.277	1.266.359

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	København	TDKK 425.000	100%
- Kirkebjerg Gårdhave 1 ApS	København	TDKK 40	100%
- Gudrunsvej II ApS	København	TDKK 50	100%
- Honnørkajen, Horsens Havn I ApS	København	TDKK 50	100%
- COBO VI Birkehuset Holding ApS	København	TDKK 40	100%
- COBO VI Birkehuset ApS	København	TDKK 40	100%

10. Andre tilgodehavender

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Andre tilgodehavender	15.711	7.959	7	7
	15.711	7.959	7	7

Af andre tilgodehavender består TDKK 8.804 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Lejelovens §120. Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til Lejelovens §120 berettiger til frigivelse.

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, forsikringspræmier, abonnemeter og renter.

Noter til årsregnskabet

12. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 17.000 anparter à nominelt TDKK 25. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

13. Hensættelse til udskudt skat

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	99.885	86.924	82.031	70.279
Tilgang ved virksomhedsovertagelse m.v.	9.686	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	29.736	12.961	21.407	11.752
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	316	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	139.623	99.885	103.438	82.031

14. 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	0	0
Langfristet del	100	100	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	100	100	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.646.865	1.511.549	0	0
Mellem 1 og 5 år	24.162	64.860	0	0
Langfristet del	1.671.027	1.576.409	0	0
Inden for 1 år	2.418	22.164	0	0
	1.673.445	1.598.573	0	0

Noter til årsregnskabet

14. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	59.272	56.764	0	0
Langfristet del	59.272	56.764	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	59.272	56.764	0	0

15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Finansielle indtægter	-196	-463
Finansielle omkostninger	63.058	53.730
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-146.101	-57.910
Skat af årets resultat	37.158	21.050
Andre reguleringer	1.435	-2.143
	-44.646	14.264

16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	-6.814	-4.405
Ændring i leverandører mv.	-4.037	6.059
	-10.851	1.654

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	3.088.800	2.863.400	0	0

Noter til årsregnskabet

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 478. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Datterselskabet har indgået en kontrakt med Core Property P/S om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performancefee på 5% af fortjenesten til Core Property P/S (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property P/S, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Koncernens selskaber indgår i fællesregistrering for moms.

Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabets øvrige økonomiske forpligtelser er ikke væsentlige for regnskabsaflæggelsen.

18. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.

19. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

20. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 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.

Koncernen 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.

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 VI Investoraktieselskab Nr. 1 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

20. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af koncernens investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt koncernens andel af forbrugsudgifter.

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

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Noter til årsregnskabet

20. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 Danmark.

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

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

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.

Noter til årsregnskabet

20. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af investeringsejendomme samt optagelse af andre tilgodehavender ved udlån.

Noter til årsregnskabet

20. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Bruttoresultat / Investeringsejendomme	Bruttoresultat før værdireguleringer / Dagsværdi af investeringsejendomme primo
Gennemsnitlig finansieringsrente	Finansielle omkostninger / Gennemsnitlig rentebærende gæld
Belåningsgrad ejendomme	Rentebærende gæld / Dagsværdi af investeringsejendomme