

# Dansk Ejendomsfond I P/S

c/o DEAS A/S  
Bellidavej 20  
2500Valby

CVR-nr. 12601840

## Årsrapport for 2025

37. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. februar 2026

---

David Green  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 25. februar 2026

### Direktion

Kasper Højbjerg Kempf

### Bestyrelse

Solveig Birte Rannje  
Formand

Peter Olsson

Kasper Højbjerg Kempf

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Dansk Ejendomsfond I P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomsfond I P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

#### 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. 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 årsregnskabet

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

\* Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

### 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 den relevante lovgivning.

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

København, den 25. februar 2026

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor



**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

mne16613

## Selskabsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Dansk Ejendomsfond I P/S c/o DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby
Telefon	70302020
E-mail	info@deas.dk
CVR-nr.	12601840
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2025
<b>Bestyrelse</b>	Solveig Birte Rannje, formand Peter Olsson Kasper Højbjerg Kempf
<b>Direktion</b>	Kasper Højbjerg Kempf
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes, den 25. februar 2026

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)

	2025	2024	2023	2022	2021
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	105	157	157	150	155
Ejendomsresultat inkl. avancer og værdiregulering	133	62	92	107	223
Resultat primær drift	126	52	97	108	226
Resultat af finansielle poster	-4	-12	-5	-1	-3
Årets resultat	122	40	92	107	223
Balance					
Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	1.613	1.924	2.563	2.559	2.539
Årets investeringer i anlægsaktiver	0	27	19	20	6
Aktiver i alt	1.692	2.483	2.689	2.633	2.623
Egenkapital i alt	1.453	1.761	1.841	1.750	1.726
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast:					
ekskl. værdiregulering (%)	3,8	5,2	4,4	4,6	5,1
inkl. værdiregulering (%)	7,3	2,5	4	4,6	10
Egenkapitalforrentning (%)	7,60	2,20	5,10	6,20	13,30
Soliditetsgrad (%)	85,80	70,90	68,50	66,40	65,80
Udlejning (%) **)	89,9	91	92,8	91	91,4

## Beregning af nøgletal

Ejendommenes afkast ekskl. værdiregulering: Ejendomsresultat før værdireguleringer / ½ (investeringsejendomme, primo + ultimo)

Ejendommenes afkast inkl. værdiregulering: Ejendomsresultat efter værdireguleringer / ½ (investeringsejendomme, primo + ultimo)

Egenkapitalforrentning: Årets resultat x 100 / ½ (egenkapital, primo + ultimo)

Soliditetsgrad: Egenkapital x 100 / balancesum

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforenings "Recommendations & Ratios".

\*\*) Beregnet på lejeværdien.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering og udlejning af fast ejendom.

### Koncernforhold

Aktiekapitalen på 375,5 mio. kr. ejes 56,04% af Velliv, Pension og Livsforsikring A/S, Ballerup, 25,00% af Pædagogernes Pension, København Ø. og 18,96% af AP Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København Ø.

### Øvrige forhold

Selskabet er en Alternativ Investerings Fond (AIF), hvorfor der er krav fra Finanstilsynet om, at der indgås en forvaltningsaftale med en Forvalter af Alternative Investerings Fonde (FAIF). Selskabet forvaltes derfor af Fokus Nordic Fund Management DK A/S. For forvaltningen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har indgået en depositaraftale med Nordic Compliance Services A/S v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, hvilket ligeledes er et krav i henhold til lovgivningen. Depositaraftalen påkræver, at depositaren skal sikre ejerskab af aktiver, overvåge pengestrømme, kontrollere efterlevelse af investeringsrestriktioner samt overvåge køb og salg af ejendomme.

Fokus Nordic Fund Management DK A/S blev godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde den 10. februar 2014.

Fokus Nordic Fund Management DK A/S forvalter selskabet indenfor aktionæroverenskomstens rammer og alle handlinger på portefølje- og ejendomsniveau, der jf. gældende "Dispositions- og Attestationsbeføjelser" kræver at separat godkendelse sendes til bestyrelsens godkendelse inden igangsættelse.

Bestyrelsen modtager kvartalsvis risikorapportering samt stresstest for selskabet. Fokus Nordic Fund Management DK A/S indberetter kvartalsvis til Finanstilsynet via Nationalbankens indberetningssystem FIONA Online.

Selskabets ejendomsadministration varetages af DEAS A/S.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

#### Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2025 udviser et overskud på 121,7 mio. kr. mod 39,5 mio. kr. i 2024. Årets resultat før værdireguleringer på 70,3 mio. kr. er lavere end forventet, grundet frasalg af ejendomme. Årets resultat anses for tilfredsstillende og er drevet af en positiv udvikling i ud- og genudlejning af lejemålene, herunder med bidrag fra udviklingen i nettoprisindekset samt frasalg af ejendomme. De svagt positive værdireguleringer er drevet af faldende til uændrede afkastkrav på ejendomsmarkedet.

Ejendomsresultatet har forrentet investeringen i ejendommene med 7,3%, mod 2,5% i 2024. Ekskl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 3,8% mod 5,2% i 2024.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 7,6 mod 2,2% i 2024.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 9.

#### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.692,1 mio. kr., og egenkapitalen udgør 1.452,6 mio. kr., svarende til en soliditet på 85,8%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 1.612,8 mio. kr. ultimo 2025.

Selskabet har ultimo 2025 prioritetsgæld på 203,8 mio. kr.

## Ledelsesberetning

### Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 23 ejendomme med et bruttoetageareal på 119.007 m<sup>2</sup>.

Ejendommene er fortrinsvis placeret centralt i danske byer, og beliggenheden og vedligeholdelsesstanden gør ejendommene attraktive til udlejning og salg.

### Salg af investeringsaktiver

Selskabet har solgt 8 ejendomme for en salgssum på 385,3 mio. kr.

### Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 89,9%, beregnet på basis af lejeværdien. Af selskabets 23 ejendomme, er 12 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for alle ejendomme for perioden har udgjort 105,1 mio. kr.

Selskabet har gennem sin investerings- og vedligeholdelsespolitik sikret, at ejendommene til stadighed er af en kvalitet, der gør dem attraktive som lejemål.

### Usikkerheder og risici

Selskabets ejendomme er velbeliggende med stabile lejere, og der forventes derfor også fremover en tilfredsstillende udlejning og indtjening.

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner og indtjeningen vil derfor ikke umiddelbart blive påvirket af udsving i valutakurser. Selskabets belåning er optaget i danske kroner.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-model, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der er forbundet med væsentlig usikkerhed, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder afkastkrav. Investeringsejendommen til dagsværdi er fastsat til 1.612,8 mio. kr. ved et forrentningskrav på mellem 3,9-7,65%. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 15,9 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 7.

### Miljø og klimapåvirkning

I forbindelse med renovering, istandsættelse og ombygninger af ejendomme stiller Dansk Ejendomsfond I P/S krav til, at leverandørerne aktivt medvirker til at fremme klima- og miljømæssig ansvarlighed. Det betyder blandt andet, at både leverandører og eventuelle underleverandører, skal overholde alle relevante lokale og nationale miljømæssige love og bestemmelser samt tilstræbe at minimere skadelige indvirkninger på miljøet.

Dansk Ejendomsfond I P/S tilstræber at bidrage til den grønne omstilling samt at reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt. Selskabet arbejder løbende på at forbedre ejendommenes energiforbrug.

Efter ledelsens opfattelse er Dansk Ejendomsfond I P/S ikke særskilt eksponeret mod klima- og miljørisici.

### SFDR rapportering

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning frasolgt yderligere 6 ejendomme for en salgssum på 547,7 mio. kr. samt indfriet prioritetsgæld for 0 mio. kr.

## Ledelsesberetning

### Fremtiden

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejeniveau. Ejendommene vil løbende blive vedligeholdt således at de til enhver tid lever op til de krav, der stilles til udlejning.

Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelsejendomme og foretage de salg, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen. Ejendomme der ikke passer ind i investeringsstrategien vil blive frasolgt, såfremt vilkårene er attraktive.

Selskabets indtjening for 2026 før renter og eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge lavere end resultatet for 2025 svarende til niveauet 30 til 40 mio. kr., grundet frasalg af en del af ejendomsporteføljen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Dansk Ejendomsfond I P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellem klasse C-virksomhed.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskab for 2025 er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til dagsværdi. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-modellen, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

### Ejendommenes driftsomkostninger

Udgifter vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

### Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering til dagsværdi, samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet og investeringsejendomme, herunder omkostninger til administrator, rådgivere m.v. samt selskabets andel af omkostninger forbundet med forvaltning af investeringsaktiver.

### Finansielle poster

Renteindtægter og- omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Herunder amortisering af finansielle forpligtelser.

### Skatteforhold

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er således ikke indregnet skat. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi efter principperne i § 57 (Bilag 7) i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen. Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau) samt et forventet normalårsresultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et fastsat inflationskorrigeret afkastkrav hertil tillægges værdien af deposita. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommenes art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse.

### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Regulering af prioritetsgæld føres via resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### Deposita og forudbetalt leje

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedeposita og forudbetalt leje.

### Andre finansielle forpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

## Pengestrømsopgørelse

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme m.v.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Lejeindtægter		105.147	157.159
Ejendommenes driftsomkostninger	1	-34.851	-35.814
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	62.584	-59.787
<b>Bruttoresultat</b>		<b>132.881</b>	<b>61.558</b>
Eksterne omkostninger	3	-6.578	-9.926
Personaleomkostninger	4	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>126.303</b>	<b>51.632</b>
Finansielle indtægter	5	2.527	5.093
Finansielle omkostninger	6	-7.121	-17.193
<b>Resultat før skat</b>		<b>121.709</b>	<b>39.532</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>121.709</b>	<b>39.532</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	1.612.827	1.924.147
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.612.827</u>	<u>1.924.147</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.612.827</u>	<u>1.924.147</u>
Tilgodehavender hos lejere		4.740	7.664
Andre tilgodehavender		16.364	25.660
<b>Tilgodehavender</b>		<u>21.104</u>	<u>33.324</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>58.122</u>	<u>525.733</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>79.226</u>	<u>559.056</u>
<b>Aktiver</b>		<u>1.692.053</u>	<u>2.483.203</u>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		375.465	375.465
Dispositionsfond		200.000	200.000
Overført resultat		527.148	885.439
Foreslået udbytte		350.000	300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.452.613</b>	<b>1.760.904</b>
Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen		128	177
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>128</b>	<b>177</b>
Prioritetsgæld	8	199.126	654.788
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>199.126</b>	<b>654.788</b>
Prioritetsgæld		4.629	5.654
Deposita og forudbetalt leje		27.216	47.256
Anden gæld		8.341	14.424
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>40.186</b>	<b>67.333</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>239.312</b>	<b>722.121</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.692.053</b>	<b>2.483.203</b>
Resultatdisponering	9		
Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Ledelsesvederlag	12		
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	13		

## Egenkapitalopgørelse

i tkr.

	Selskabs- kapital	Dispositions- fond	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	375.465	200.000	885.439	300.000	1.760.904
Udbetalt udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Ekstraordinært udbytte	0	0	-130.000	0	-130.000
Årets resultat	0	0	-228.291	350.000	121.709
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>375.465</b>	<b>200.000</b>	<b>527.148</b>	<b>350.000</b>	<b>1.452.613</b>

Selskabets aktiekapital består af 375.465 aktier á nominelt DKK 1.000. Selskabets indre værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.869 DKK pr. aktie. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## Pengestrømsopgørelse

	2025	2024
	tkr.	tkr.
Årets resultat	121.709	39.532
Værdiregulering af investeringsejendomme	-62.584	59.787
Deposita og forudbetalt leje	-20.040	-2.114
Ændring i tilgodehavender	11.860	-27.497
Ændring i anden gæld	-6.063	7.361
Ændring i hensatte forpligtelser	-49	18
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>44.833</b>	<b>77.087</b>
Tilgange på ejendomme	-178	-27.148
Salg af ejendomme	374.421	606.239
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>374.243</b>	<b>579.091</b>
Prioritetsgæld	-456.687	-130.949
Udbetalt udbytte	-430.000	-120.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-886.687</b>	<b>-250.949</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-467.611</b>	<b>405.229</b>
Likvider 1. januar	525.733	120.504
<b>Likvider 31. december</b>	<b>58.122</b>	<b>525.733</b>

## Noter

	2025 tkr.	2024 tkr.
<b>1. Ejendommenes driftsomkostninger</b>		
I omkostninger vedr. ejendommens drift indgår vedligeholdelse med	-6.261	-41.319
	<u>-6.261</u>	<u>-41.319</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Positive værdireguleringer	60.203	42.268
Negative værdireguleringer	-52.397	-134.068
Fortjeneste ved salg af ejendomme	54.778	32.013
	<u>62.584</u>	<u>-59.787</u>
<b>3. Eksterne omkostninger</b>		
I eksterne omkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:		
Deloitte Statsautoriseret Revisionpartnerselskab		
Lovpligtig revision	-80	-76
	<u>-80</u>	<u>-76</u>
<b>4. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>5. Finansielle indtægter</b>		
Bankrenter	2.527	5.093
	<u>2.527</u>	<u>5.093</u>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Bankrenter	0	-27
Andre finansielle omkostninger	-82	-196
Renter af prioritetsgæld	-7.254	-17.737
Kursreguleringer	215	767
	<u>-7.121</u>	<u>-17.193</u>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	1.563.283	2.080.636
Årets investeringer	178	27.148
Årets salg	-293.106	-544.501
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<u>1.270.355</u>	<u>1.563.283</u>
Værdireguleringer 1. januar	360.865	482.390
Årets værdireguleringer	7.806	-92.200
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-26.199	-29.325
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<u>342.472</u>	<u>360.865</u>



## Noter

Bogført værdi 31. december 1.612.827 1.924.148

**7. Investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendomme består af 1 detailejendom på i alt 3.376 m<sup>2</sup> (26.245 kr./m<sup>2</sup>), 11 kontorejendomme på i alt 59.592 m<sup>2</sup> (18.033 kr./m<sup>2</sup>) samt 11 blandede ejendomme på i alt 38.755 m<sup>2</sup> (14.856 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Detail	Kontor	Blandet	I alt
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>				
2025	88,6	946,0	578,3	1.612,8
2024	168,6	1.037,3	718,3	1.924,2
<b>Andel af portefølje</b>				
2025	5,5%	58,7%	35,9%	100,0%
2024	8,8%	53,9%	37,3%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Driftsafkast i mio. kr.</b>				
2025	5,3	46,3	15,2	66,8
2024	10,9	50,1	31,8	92,8
<b>Tomgang</b>				
2025	0,0%	10,0%	15,0%	11,5%
2024	0,0%	7,4%	13,5%	9,3%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2025	7,9%	8,0%	7,8%	7,9%
2024	8,9%	8,0%	7,9%	8,0%
<b>Følsomhed i mio. kr.</b>				
+0,25%	1,3	11,8	3,8	16,9
-0,25%	-1,2	-11,1	-3,6	-15,9

Selskabets investeringsejendomme i København, består af 4 kontorejendomme på i alt 10.581 m<sup>2</sup> (33.291 kr./m<sup>2</sup>) samt 2 blandede ejendomme på i alt 6.809 m<sup>2</sup> (35.350 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. 2 kontorejendomme og 3 blandede ejendomme er værdiansat til modtagne købstilbud og er ikke medtaget i følsomhedstallene.

Ejendomstype	Detail	Kontor	Blandet	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
København				
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>				
2025	0,0	352,2	240,7	592,9
2024	49,6	418,3	255,6	723,5
<b>Andel af portefølje</b>				
2025	0,0%	59,4%	40,6%	100,0%
2024	6,9%	57,8%	35,3%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:



## Noter

## 7. Investeringsejendomme

## Driftsafkast i mio. kr.

2025	i/r	14,3	10,1	24,4
2024	2,9	16,5	8,8	28,2

## Tomgang

2025	i/r	4,2%	13,4%	8,3%
2024	0,0%	5,0%	5,8%	4,9%

## Diskonteringsfaktor

2025	i/r	7,0%	6,4%	6,8%
2024	7,7%	6,9%	6,6%	6,9%

## Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	3,4	i/r	3,4
-0,25%	i/r	-3,1	i/r	-3,1

Selskabets investeringsejendomme i Forstæder nord for København, består af 1 detailejendom på i alt 3.376 kr./m<sup>2</sup>, (26.245 kr./m<sup>2</sup>), 2 kontorejendomme på i alt 19.859 m<sup>2</sup> (15.752 kr./m<sup>2</sup>) samt 3 blandede ejendomme på i alt 9.897 m<sup>2</sup> (8.302 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Detail	Kontor	Blandet	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Forstæder nord for København				
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>				
2025	88,6	312,8	82,2	483,6
2024	83,8	318,5	150,2	552,5
<b>Andel af portefølje</b>				
2025	18,3%	64,7%	17,0%	100,0%
2024	15,2%	57,6%	27,2%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

## Driftsafkast i mio. kr.

2025	5,3	19,2	1,7	26,1
2024	5,3	17,6	4,8	27,7

## Tomgang

2025	0,0%	2,6%	27,1%	8,4%
2024	0,0%	1,9%	17,3%	6,9%

## Diskonteringsfaktor

2025	7,9%	8,4%	8,8%	8,3%
2024	8,9%	8,4%	8,2%	8,4%

## Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	1,3	4,4	1,2	6,9
-0,25%	-1,2	-4,3	-1,0	-6,6

## Noter

## 7. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Forstæder syd/vest for København, består af 3 kontorejendomme på i alt 14.968 m<sup>2</sup> (13.624 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Detail	Kontor	Blandet	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Forstæder syd/vest for København				
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>				
2025	i/r	203,9	i/r	203,9
2024	i/r	204,4	i/r	204,4
<b>Andel af portefølje</b>				
2025	i/r	100,0%	i/r	100,0%
2024	i/r	100,0%	i/r	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Driftsafkast i mio. kr.</b>				
2025	i/r	9,0	i/r	9,0
2024	i/r	10,2	i/r	10,2
<b>Tomgang</b>				
2025	i/r	19,0%	i/r	19,0%
2024	i/r	17,0%	i/r	17,0%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2025	i/r	8,9%	i/r	8,9%
2024	i/r	9,0%	i/r	9,0%
<b>Følsomhed i mio. kr.</b>				
+0,25%	i/r	2,7	i/r	2,7
-0,25%	i/r	-2,7	i/r	-2,7

Selskabets investeringsejendomme på Sjælland består af 0 ejendomme. Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Detail	Kontor	Blandet	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Sjælland				
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>				
2025	i/r	i/r	0,0	0,0
2024	i/r	i/r	32,3	32,3
<b>Andel af portefølje</b>				
2025	i/r	i/r	0,0%	0,0%
2024	i/r	i/r	100,0%	100,0%

## Noter

## 7. Investeringsejendomme

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

## Driftsafkast i mio. kr.

2025	i/r	i/r	i/r	i/r
2024	i/r	i/r	1,9	1,9

## Tomgang

2025	i/r	i/	i/r	i/r
2024	i/r	i/r	0,0%	0,0%

## Diskonteringsfaktor

2025	i/r	i/r	i/r	i/r
2024	i/r	i/r	8,6%	8,6%

## Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r
-0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r

Selskabets investeringsejendomme i Odense består af 2 kontorejendomme på i alt 7.184 m<sup>2</sup> (10.714 kr./m<sup>2</sup>) samt 3 blandede ejendomme på i alt 8.654 m<sup>2</sup> (15.817 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Detail	Kontor	Blandet	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Odense				
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>				
2025	i/r	77,0	136,9	213,9
2024	i/r	78,6	121,3	199,9
<b>Andel af portefølje</b>				
2025	i/r	36,0%	64,0%	100,0%
2024	i/r	39,3%	60,7%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

## Driftsafkast i mio. kr.

2025	i/r	3,8	6,5	10,3
2024	i/r	4,2	6,1	10,3

## Tomgang

2025	i/r	30,0%	14,1%	20,3%
2024	i/r	13,4%	24,8%	20,7%

## Diskonteringsfaktor

2025	i/r	9,0%	8,3%	8,5%
2024	i/r	9,0%	8,4%	8,6%

## Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	1,3	1,9	3,3
-0,25%	i/r	-1,1	-1,9	-2,9

## Noter

## 7. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Aarhus består af 1 blandet ejendom på i alt 2.499 m<sup>2</sup> (15.412 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. 1 blandet ejendom er værdiansat til modtagne købstilbud og er ikke medtaget i følsomhedstallene.

Ejendomstype	Detail	Kontor	Blandet	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Aarhus				
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>				
2025	i/r	i/r	38,5	38,5
2024	i/r	i/r	73,1	73,1
<b>Andel af portefølje</b>				
2025	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2024	i/r	i/r	100,0%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Driftsafkast i mio. kr.</b>				
2025	i/r	i/r	1,3	1,3
2024	i/r	i/r	3,5	3,5
<b>Tomgang</b>				
2025	i/r	i/r	13,2%	13,2%
2024	i/r	i/r	18,8%	18,8%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2025	i/r	i/r	8,9%	8,9%
2024	i/r	i/r	8,4%	8,4%
<b>Følsomhed i mio. kr.</b>				
+0,25%	i/r	i/r	0,7	0,7
-0,25%	i/r	i/r	-0,6	-0,6

Selskabets investeringsejendomme i Esbjerg består af 1 blandet ejendom på i alt 5.188 m<sup>2</sup> (8.288 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. 1 blandet ejendom er værdiansat til modtagne købstilbud og er ikke medtaget i følsomhedstallene.

Ejendomstype	Detail	Kontor	Blandet	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Esbjerg				
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>				
2025	i/r	i/r	43,0	43,0
2024	i/r	i/r	45,8	45,8
<b>Andel af portefølje</b>				
2025	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2024	i/r	i/r	100,0%	100,0%

## Noter

## 7. Investeringsejendomme

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

## Driftsafkast i mio. kr.

2025	i/r	i/r	3,7	3,7
2024	i/r	i/r	3,3	3,3

## Tomgang

2025	i/r	i/r	3,9%	3,9%
2024	i/r	i/r	4,2%	4,2%

## Diskonteringsfaktor

2025	i/r	i/r	9,3%	9,3%
2024	i/r	i/r	9,3%	9,3%

## Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r
-0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r

Selskabets investeringsejendomme i Nordjylland består af 0 ejendomme. Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Detail	Kontor	Blandet	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Nordjylland				
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>				
2025	0,0	i/r	i/r	0,0
2024	35,2	i/r	i/r	35,2
<b>Andel af portefølje</b>				
2025	0,0%	i/r	i/r	0,0%
2024	100,0%	i/r	i/r	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

## Driftsafkast i mio. kr.

2025	i/r	i/r	i/r	i/r
2024	2,7	i/r	i/r	2,7

## Tomgang

2025	i/r	i/r	i/r	i/r
2024	0,0%	i/r	i/r	0,0%

## Diskonteringsfaktor

2025	i/r	i/r	i/r	i/r
2024	10,9%	i/r	i/r	10,9%

## Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r
-0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r

## Noter

## 7. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Øvrig Jylland, består af 1 blandet ejendom på i alt 5.709 m<sup>2</sup> (6.482 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Detail	Kontor	Blandet	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Øvrig Jylland				
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>				
2025	i/r	0,0	37,0	37,0
2024	i/r	17,5	40,0	57,5
<b>Andel af portefølje</b>				
2025	i/r	0,0%	100,0%	100,0%
2024	i/r	30,4%	69,6%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Driftsafkast i mio. kr.</b>				
2025	i/r	i/r	-8,0	-8,0
2024	i/r	1,6	3,5	5,1
<b>Tomgang</b>				
2025	i/r	i/r	8,6%	8,6%
2024	i/r	0,0%	8,0%	6,1%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2025	i/r	i/r	9,7%	9,7%
2024	i/r	11,0%	9,7%	10,0%
<b>Følsomhed i mio. kr.</b>				
+0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r
-0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r

**Driftsafkast:** Forventet ejendomsresultat 2026.

**Tomgang:** Forventet tomgangsleje i % af forventede lejeindtægter, der hovedsagligt følger udviklingen i nettoprisindekset.

**Diskonteringsfaktor:** Vægtet gennemsnit af afkastprocenter inkl. forventet langsigtet inflation på 2% p.a.

**Følsomhed:** Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2025 ved +/-0,25%’s ændring i diskonteringsfaktoren.

## 8. Prioritetsgæld

Heraf forfalder 4,6 mio. kr. indenfor 1 år, 35,4 mio. kr. forfalder mellem 1 og 5 år og 163,3 mio. kr. forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet.

	2025 tkr.	2024 tkr.
<b>9. Resultatdisponering</b>		
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	300.000
Overført resultat	-228.291	-260.468
	<b>121.709</b>	<b>39.532</b>

## Noter

### 10. Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 0 mio. kr.

Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende udvalgte grunde og bygninger. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på ikke over 19 mio. kr.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:

Selskabets ejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på 1.612,8 mio. kr., er stillet som pant eller sikkerhed for den samlede prioritetsgæld, som udgør 203,8 mio. kr.

### 11. Nærtstående parter

	Grundlag
Velliv Pension & Livsforsikring A/S Lautrupvang 10, Ballerup	Aktionær, 56,04%
Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger Sundkrogsgade 13, København Ø.	Aktionær, 25,00%
AP Pension Livsforsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 29, Nordhavn.	Aktionær, 18,96%

### Transaktioner

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter.

### 12. Ledelsesvederlag

Bestyrelsen modtager ikke honorar.

Som følge af, at direktionen og bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag.

For øvrige oplysninger om den samlede lønsum (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2025 for Fokus Fund Management DK A/S, CVR-nr. 35485775.

### 13. Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.