

Commercial Real Estate Denmark P/S

Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
CVR-nr. 27773702

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	17
Balance pr. 31.12.2025	18
Egenkapitalopgørelse for 2025	20
Pengestrømsopgørelse for 2025	21
Noter	22
Anvendt regnskabspraksis	27

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Commercial Real Estate Denmark P/S
Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500Valby

CVR-nr.: 27773702
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Leif Stidsen, formand
Mogens Jørgensen
Kasper Højbjerg Kempf
Nadia Førster Varming
Jan Henrik Willard

Direktion

Daniel Hye Hedemann, direktør

Forvalter af Alternative Investerings Fonde (FAIF) og Risikostyring

Rubik Management A/S
Sankt Annæ Plads 6
1250 København K

Depositær

Nordic Compliance Services A/S
c/o DLA Piper Danmark Advokatpartnerselskab
Oslo Plads 2
2100 København Ø

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Commercial Real Estate Denmark P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.02.2026

Direktion

Daniel Hye Hedemann
direktør

Bestyrelse

Leif Stidsen
formand

Mogens Jørgensen

Kasper Højbjerg Kempf

Nadia Førster Varming

Jan Henrik Willard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Commercial Real Estate Denmark P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Commercial Real Estate Denmark P/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 årsregnskabet". 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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.
- 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 anvendte 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er herudover 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 kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19.02.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613

Marcus Rathje

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne51483

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2025 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	352.423	397.801	406.535	356.945	328.269
Bruttoresultat	282.322	321.510	344.294	267.723	244.457
Driftsresultat	281.115	320.354	343.094	266.673	243.422
Resultat af finansielle poster	(94.434)	(122.437)	(114.778)	(77.174)	(72.868)
Årets resultat	151.079	(330.568)	(381.314)	143.250	592.594
Balancesum	6.514.180	6.914.073	7.986.638	8.380.171	8.183.193
Investeringsaktiviteter	6.065.400	6.660.800	7.472.000	7.988.900	7.911.400
Investeringer i materielle aktiver	13.555	36.019	2.089.436	2.020.607	1.907.338
Egenkapital	3.348.094	3.362.744	4.271.620	4.553.013	4.305.896
Pengestrømme fra driftsaktivitet	182.686	179.489	147.446	183.478	93.927
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	559.012	283.981	(92.730)	(120.550)	124.691
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(556.420)	(367.238)	(18.286)	(42.338)	202.874
Nøgletal					
Indre værdi	202,61	186,40	217,50	239,20	219,30
Tegningskurs	204,43	195,00	216,80	238,30	218,30
Totalindkomstforrentning (%)	4,49	(9,00)	(9,50)	8,70	17,00
Egenkapitalforrentning (%)	4,50	(8,66)	(8,64)	3,23	14,93
Soliditetsgrad (%)	51,40	48,64	53,48	54,33	52,62

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af

"Anbefalinger & Nøgletal".

Indre værdi ultimo:

Egenkapital ultimo x 100

Aktiekapital ultimo (inklusive egne kapitalandele)

Tegningskurs:

Tegningskurs korrigeres for dagsværdien af egne aktier, prioritetsgæld samt renteswap-aftaler.

Totalindkomstforrentning (%):

Årets resultat med tillæg af ændringen i renteswapaftalers dagsværdi i årets løb i procent af årets tidsvægtede egenkapital

Åretsresultat + ændring i dagsværd af swap aftaler i året x 100

Tidsvægtet egenkapital

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat * 100

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom i Danmark, hovedsagelig erhvervsjendomme samt dermed beslægtet virksomhed samt eventuelt ejerskab i den til enhver tid udpegede forvalter for Partnerselskabet.

FAIF-lovgivningen

Selskabet er en alternativ investeringsfond (AIF), hvorfor der er indgået en aftale med FAIFen Rubik Management ApS som forvalter. Selskabets forvalter sikrer, at både selskabet og dets forvalter lever op til den til enhver tid gældende lovgivning, herunder også forhold omkring compliance og risikostyring, der indgår i FAIF-lovgivningen.

I henhold til Finanstilsynets regler skal det oplyses, at selskabets gearingsniveau ultimo 2025 ligger på 181,6 % efter bruttometoden, som beregnes som totale aktiver fratrukket likvider i forhold til egenkapitalen, og på 194,3% efter forpligtelsesmetoden, som beregnes som totale aktiver i forhold til egenkapitalen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Hovedpunkter

2025 har været et år præget af strategisk fremdrift, fokus på styrket værdiskabelse og sikring af effektiv drift i Commercial Real Estate Denmark P/S.

Selskabets resultater i 2025 har overordnet været tilfredsstillende, og der ses med optimisme på de kommende år, hvor flere initiativer forventes at realisere det potentiale, der fortsat ligger i porteføljen.

Selskabet har i 2025 gennemgået en strømlining af forretningen gennem frasalg af udvalgte ikke-strategiske ejendomme. Selskabet forventer yderligere tilpasning af ejendomsporteføljen i 2026.

Ejendomsmarkedet i 2025 har generelt vist tegn på stabilisering. Efterspørgslen efter moderne og bæredygtige erhvervslejemål har været høj - særligt i Storkøbenhavn - mens ældre ejendomme fortsat oplever pres på både lejeniveauer og tomgang. Udlejningsaktiviteten i selskabets portefølje har overordnet været tilfredsstillende, men som dog har været påvirket af enkelte større fraflytninger, som havde været kendte i flere år. Der har været moderat, men målrettet interesse for især kontor- og logistikejendomme med moderne faciliteter. Udviklingen følges tæt og tilpasser løbende udlejningsstrategien for at imødekomme markedets krav om fleksibilitet og bæredygtighed.

Transaktionsmarkedet har generelt haft medvind i 2025. Danske investorer har fortsat været dominerende, mens der også er set tegn på øget international interesse, understøttet af stabiliserede rentevilkår og tillid til det danske marked. Dette er positivt for selskabets position og potentielle afsætningsmuligheder.

Egenkapitalforrentningen for 2025 andrager 4,5 % målt på egenkapitalen (2024: -8,7 %). Afkastet er påvirket af en negativ værdiregulering af selskabets ejendomme, og for året reduceres selskabets værdi af ejendomme med kr. 35,6 mio. For 2026 afholdes større projektkostninger, hvoraf en stor del af disse vedrører vedligeholdsmæssigt efterslæb identificeret af tekniske rådgivere. Dette medfører en midlertidig værdiregulering, indtil arbejderne er udført.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for lejerbetalt grundskyld, der tidligere blev klassificeret som nettoomsætning. Beløbet modregnes i omkostninger til grundskyld og dækningsafgift under ejendomsomkostninger. Ændringen påvirker ikke årets resultat eller egenkapital, men alene præsentationen i resultatopgørelsen. Sammenligningstal for 2021-2024 er tilpasset til den ændrede praksis.

Resultat 2025

Det samlede resultat for året er opgjort til kr. 151,1 mio. mod kr. -330,6 mio. i 2024. Resultatet er i 2024 kraftigt påvirket af større negative værdireguleringer. For 2025 er resultatet positivt påvirket af frasalg af ejendomme i løbet af året. Den akkumulerede egenkapitalforrentning for den seneste 5-årige periode (2021-2025) er opgjort til 3,5 %.

Balance 2025

Balancen falder til kr. 6.514 mio. pr. 31. december 2025 mod kr. 6.914 mio. pr. 31. december 2024. På aktivsiden er værdien faldet med frasalg af enkelte ejendomme samt nedskrivning af ejendomsporteføljen som følge af øget tilgængelig information og markedsviden. På passivsiden falder egenkapitalen som resultat af en kapitalnedsættelse, tillagt årets resultat.

Soliditeten er steget fra 48,6 % ultimo 2024 til 51,4 % ultimo 2025. Gældsætningen (LTV) på ejendomsniveau er faldet til 49,8 % pr. 31. december 2025 mod 51,1 % pr. 31. december 2024.

Markedsværdien af selskabets renteaftækningsaftaler er faldet med kr. 1,4 mio. i året, hvilket er drevet af rentefald. Selskabets renteeksponering er steget i 2025 i takt med udløb af renteswapaftaler.

Fokusområder 2026

Selskabet er gået ind i 2026 med en stærk platform og klare målsætninger. På ejendomssiden vil fokus være på mulige frasalg af ikke-strategiske ejendomme, fremdrift i udviklingsprojekter på flere af selskabets ejendomme, og eksekvering af udlejningsstrategier med henblik på at sikre lavere tomgang i porteføljen.

Disponering af årets resultat

Da det fortsat er ønsket at øge det økonomiske manøvrerum til bl.a. realisering af projekter i den eksisterende portefølje, foreslår Bestyrelsen derfor ikke udlodning af udbytte for 2025.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Forventningerne til 2025 var ved aflæggelse af årsrapport 2024 et resultat før værdireguleringer på kr. 150-175 mio. Der er realiseret et resultat før værdireguleringer på kr. 186,7 mio. for året, påvirket af førnævnte frasalg.

Forventet udvikling

For 2026 forventes et resultat før værdireguleringer på kr. 150-175 mio. for den nuværende ejendomsportefølje

(svarende til driftsafkast på 2,3 – 2,7%; egenkapitalforrentning på 4,3 – 5,0%), som er mindsket som følge af frasalg i 2025. Selskabet forventer en neutral til positiv markedsudvikling i kontorsegmentet for 2026.

Redegørelse for samfundsansvar

Selskabets forretningsmodel er baseret på investering i og drift af kontorejendomme i primært Storkøbenhavn.

Målsætningen er at skabe langsigtet værdi for aktionærerne uden at gå på kompromis med, at investeringerne og driften sker i overensstemmelse med selskabets kerneværdier omkring bæredygtighed, ordentlighed, etik og social ansvarlighed.

Bæredygtighedspolitik og overordnede ESG-rammer

Selskabet er bevidst om sit ansvar over for samfundet herunder, klima, miljø, menneskerettigheder og anti-korruption i forbindelse med investeringerne. Et attraktivt afkast og ansvarlige investeringer er for selskabet to sider af samme sag.

Klima

Selskabet arbejder målrettet med miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige forhold (ESG) som en integreret del af forretningsmodellen og langsigtet værdiskabelse. ESG-arbejdet tager udgangspunkt i væsentlighed, proportionalitet og forretningsmæssig relevans, herunder KPI'er.

Investeringsstrategien indarbejdes som en integreret del af den løbende porteføljestyring. Året har været præget af øget usikkerhed og deregulering på bæredygtighedsområdet, både nationalt og internationalt. Selskabet fastholder sine forpligtelse til ansvarlig drift og risikostyring. I denne sammenhæng planlægger selskabet opdatering af og langsigtet strategi, der både omfatter miljømæssige og energirelaterede tiltag. Strategien vil sikre, at ESG-indsatsen forbliver robust og relevant i lyset af de ændrede rammebetingelser og samtidig bidrage til langsigtet værdiforøgelse.

I regnskabsåret 2025 er ESG-data rapporteret via RealESG-værktøjet, hvilket bidrager til øget transparens, systematik og sammenlignelighed i rapporteringen. Anvendelsen af RealESG understøtter ledelsens arbejde med at skabe overblik, prioritere indsatsen og sikre en løbende udvikling af porteføljen. Dette er essentielt for at træffe informerede beslutninger og sikre langsigtet vækst.

KPI'er beregnes på baggrund af data indsamlet direkte fra de underliggende investeringer, herunder drifts- og forbrugsdata, eller via tredjepartsdataleverandører samt offentligt tilgængelige kilder. Datagrundlaget anvendes til at måle udviklingen i de fastsatte miljømæssige og sociale karakteristika og til at vurdere, om de opstillede målsætninger opfyldes.

Selskabets forvalter integrerer bæredygtighedsrisici som en fast del af investeringsprocessen, herunder en vurdering af, hvorvidt miljø- og klimaforhold kan medføre en faktisk eller potentiel væsentlig negativ påvirkning af investeringernes værdi. Denne vurdering indgår både ved erhvervelse af nye aktiver samt i den løbende forvaltning og udvikling af eksisterende investeringer. I overensstemmelse med politikken på området lægges der vægt på ansvarlig drift med fokus på lavt ressourceforbrug. Dette omfatter blandt andet effektiv anvendelse af el og varme, affaldssortering, indkøb af produkter med lav klimapåvirkning til internt brug samt reduktion af emissioner forbundet med forretningsrejser.

Målbare tiltag og resultater

Selskabet har igangsat klimarisiko- og sårbarhedsvurderinger på tværs af ejendomsporteføljen. Analyserne omfatter vurdering af fysiske klimarisici og porteføljens robusthed i forhold til fremtidige klimaforandringer. Arbejdet forventes afsluttet i 2026, hvorefter der vil blive udarbejdet handlingsplaner for at mitigere eventuelt identificerede risici.

Selskabet har indgået nye forsyningsaftaler for el og gas som led i et fortsat fokus på omkostningseffektiv drift og ansvarligt energiforbrug. I den forbindelse har selskabet via aftale med Ørsted sikret leverance af 100 % grøn elektricitet for perioden 2026-2027. Aftalen indebærer, at selskabet kan tilkøbe et energiforbrug på ca. 8,4 GWh årligt, som leveres med oprindelsesgarantier fra europæiske vindmøller. Dette understøtter selskabets klimamæssige ambitioner og imødekommer lejernes stigende efterspørgsel efter bæredygtige energiløsninger samt bidrager til en væsentlig reduktion af det beregnede CO₂-aftryk på 238,6 ton CO₂.

Energimonitorering har fortsat været et centralt element i driften af ejendommene. I årets løb er der dokumenteret en reduktion på 11% i vandforbruget og 4% i elforbruget. Dækningsgraden for energimonitorering er desuden blevet øget, hvilket styrker datakvaliteten og grundlaget for fremtidig optimering.

Der har også været en øget efterspørgsel fra lejere på ESG-relaterede data, særligt på energi-, vand- og

affaldsforbrug. Selskabet forsøger at imødekomme disse henvendelser efter bedste evne og arbejder løbende på at optimere måling og rapportering af disse data for at understøtte både lejeres krav og selskabets egne bæredygtighedsmål.

Fremadrettet fokus

Selskabet forventer at videreudvikle ESG-arbejdet i takt med afslutningen af klimarisikoanalyserne og udarbejdelsen af den langsigtede porteføljestrategi. Fokus vil være at omsætte analyser og data til konkrete og prioriterede handlingsplaner, som både understøtter risikostyring og bidrager til langsigtet værdiskabelse.

Arbejds miljø

Det er selskabets politik, at der alene samarbejdes med tredjeparter, der respekterer foreningsfrihed og retten til kollektive forhandlinger.

Selskabet sikrer løbende, at leverandører og underleverandører overholder foreningsfrihed og retten til kollektive forhandlinger blandt deres ansatte, samt at deres ansatte er sikret løn (herunder særlige ydelser), arbejdstid og andre arbejdsvilkår, som ikke er mindre gunstige end dem, der gælder for arbejde af samme art i henhold til en kollektiv overenskomst indgået af de indenfor for det pågældende faglige område mest repræsentative arbejdsmarkedsparter i Danmark. Selskabet har vurderet, at risikoen er størst i forbindelse med dets mange serviceleverandører. Screening af disse har pågået kontinuerligt, eftersom der løbende indgås nye aftaler. Selskabet har derfor arbejdet løbende med sikring af de kontraktlige forhold.

Selskabet har ingen ansatte og er således i kategorien under 50 ansatte, hvorfor der ikke skal rapporteres om arbejdsmiljø, ligesom personalepolitik ikke skal indgå i selskabets arbejde med samfundsansvar.

Menneskerettigheder

Det er selskabets politik at støtte og respektere beskyttelsen af internationalt erklærede menneskerettigheder, og Selskabet vil ikke medvirke til krænkelse af disse.

Selskabets forvalter arbejder systematisk med at mitigere risici forbundet med menneskerettigheder i både egne operationer og i relation til investeringer, partnere og leverandører. Selskabets forvalter sikrer, at alle parter, som

der indgås aftaler med, overholder gældende dansk lovgivning og relevante internationale standarder for menneskerettigheder. Leverandører og deres underleverandører skal garantere løn- og arbejdsvilkår, som ikke er mindre fordelagtige end de, der fremgår af de mest repræsentative overenskomster i Danmark.

Det monitoreres løbende, at compliance overholdes, og eventuelle afvigelser følges op gennem dialog med leverandørerne. Politikker og procedurer understøtter fair arbejdspraksis, sundhed og sikkerhed samt ligestilling og diversitet i hele værdikæden.

I 2025 er der ikke konstateret brud på denne politik, hvorfor der ikke har været anledning til at ophøre samarbejdet med nogen leverandører. Aktiviteterne for 2026 fastholdes, og samarbejdet med de eksisterende leverandører forventes således at fortsætte.

Ledelsesmæssige forhold

Det er selskabets politik, at det skal ledes og drives ordentligt og professionelt.

Selskabets øverste ledelsesorgan er bestyrelsen, der afholder minimum fem møder årligt, hvor selskabets forhold bliver behandlet, herunder strategi, budgetter og andre for selskabet væsentlige forhold.

Selskabet ønsker gennemsigtighed og åbenhed omkring dets investeringer samt driften af ejendommene. Kvartalsvis udarbejder selskabets forvalter en Investeringsrapport til aktionærene og øvrige relevante interessenter.

Antikorruption og bestikkelse

Det er selskabets politik, at der tages afstand fra brugen af enhver form for bestikkelse og korruption.

Selskabet er primært eksponeret for risici forbundet med hvidvask og terrorfinansiering gennem kunderelationer og investeringer. Identificerede risici er oplistet nedenfor:

- **Kunde- og transaktionsrisiko:** Risiko for at indgå i forretning med illegitime kunder, herunder personer eller enheder, hvis identitet, aktiviteter eller reelle ejere ikke er korrekt verificeret, eller hvis midlerne ikke kan dokumenteres som lovligt erhvervet. Dette omfatter også risikoen for, at kunder er omfattet af internationale sanktioner.
- **Manglende efterlevelse af procedurer:** Risiko for utilstrækkelig implementering af interne kontroller, politikker og procedurer, der skal forhindre, at selskabet og dets forvalter anvendes til hvidvask eller terrorfinansiering. Dette omfatter både risiko for fejl i dokumentation og manglende træning af medarbejdere.
- **Overvågning og rapportering:** Risiko for utilstrækkelig løbende overvågning af overholdelse af hvidvasklovgivningen og interne retningslinjer, samt manglende rapportering af mistænkelige transaktioner.

For at mitigere disse risici anvender selskabets forvalter en risikobaseret tilgang til kunde due diligence, implementerer klare procedurer og politikker og gennemfører løbende træning af relevante medarbejdere. Selskabets forvalter har desuden udnævnt en compliance- og hvidvaskansvarlig, som har adgang til alle nødvendige oplysninger med henblik på at sikre en effektiv overvågning og rapportering.

Selskabets forvalter er desuden særligt opmærksom på en afsenders bagvedliggende intentioner med gaver og

invitationer til arrangementer. Dersom disse ligger ud over almindelig kutyme for branchen, vurderes de fra sag til sag af selskabets forvalters compliance og ledelse. Der er ligeledes indført retningslinjer for gaver og repræsentation for at undgå inhabilitet og interessekonflikter.

Risikoen for bestikkelse og korruption i forhold til kontanter vurderes at være minimal, da selskabet ikke benytter kontanter, ligesom der aldrig må indgå kontanter i transaktioner, der vedrører selskabet. Selskabet er ikke bekendt med nogen korruptionssager eller bestikkelse i 2025, og der forventes ikke sådanne sager i 2026.

Værdiansættelse af ejendomme

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes halvårligt af førende, uafhængige og anerkendte valuarer i Danmark. For de fem største ejendomme indhentes vurderinger fra to uafhængige eksterne valuarer; gennemsnittet af disse to vurderinger anvendes som dagsværdi.

Investeringsejendommenes værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Ved opgørelsen af de enkelte ejendommers værdi tages der udgangspunkt i alle kendte forhold, herunder den aktuelle udlejningssituation. Herudover medregnes en tomgangsperiode på lejemål med enten kendte eller forventede opsigelser, ligesom forventede ombygningsomkostninger indregnes. I vurderingerne tages der også højde for generelle usikkerheder i markedet såsom ændringer i renterne og forventninger til inflation, risikopræmie mv. Disse forudsætninger viser de fremtidige potentialer og trusler i porteføljens diskonterede pengestrømme.

Projektejendomme bogføres til dagsværdi, og værdien efterprøves halvårligt (impairment test). Selskabet har pr. 31. december 2025 ingen ejendomme kategoriseret som projektejendomme.

Drift af ejendomme

En tæt opfølgning sikrer, at eventuelle afvigelser i forhold til vedligeholdelsesplanen identificeres tidligt således, at nødvendige tiltag kan igangsættes.

Vedrørende forsikringsforhold er ejendommene forsikret på nyværdibetingelser, der indeholder dækning for bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskader, husejeransvar, udvidet rørskadeforsikring og restværdiforsikring samt i førnævnte skadestilfælde huslejetabsforsikring. Det er selskabets vurdering, at forsikringsforholdene er dækkende og afspejler porteføljens sammensætning.

Køb af ejendomme

I forbindelse med køb af ejendomme udføres en ekstern byggeteknisk og miljømæssig due diligence, og når det er relevant, udvides den til at omfatte en bæredygtighedsrapport, jævnfør selskabets politikker på området. For at minimere risikoen for fejl og mangler ved erhvervelse af enkeltejendomme eller en ejendomsportefølje udarbejdes der tillige due diligence rapporter for kommercielle, juridiske og skattemæssige forhold på ejendomsniveau.

Derudover er der i købsaftalerne som oftest indarbejdet garantier eller indeståelser fra sælger således, at sælger kan drages til ansvar, hvis der senere viser sig fejl eller mangler ved den pågældende ejendom.

Det er således selskabets vurdering, at risikoen for uventede hændelser eller tab af væsentlig betydning er begrænset i forbindelse med køb af ejendomme.

Projektejendomme

Ved om- og tilbygning af projektejendomme er væsentligste risiko forbundet med projektering, løbende projektstyring, forøgede byggeomkostninger og forsinkelse i forhold til tidsplan. Disse forhold søges i videst muligt omfang begrænset ved tæt opfølgning og anvendelse af professionelle bygherrerådgivere, herunder totalrådgivere. Hertil kommer risiko forbundet med forandringer i markedet, hvorved de grundlæggende forudsætninger henholdsvis omkostninger forandres. Et projekt igangsættes kun, hvis det efter grundige analyser vurderes at være rentabelt. Der afsøges risikoafdækning i det omfang, det er muligt ved tegning af forsikringer.

Finansielle risikofaktorer

Selskabets finansieringsstrategi definerer bl.a. rammerne for belåningsgrad, finansieringstyper, løbetid på låneporteføljen, afdragsprofil samt håndtering af renterisiko.

Ejendommene er primært finansieret med danske realkreditlån med lang løbetid, og selskabet har en driftskredit til dækning af likviditetsmæssige udsving i driften. Alle lånene er indgået i danske kroner og er således uden valutarisiko.

Pr. 31. december 2025 udgjorde selskabets belåningsgrad på fondsniveau 40,0 %, hvilket er beregnet på den nettorentebærende gæld inklusive den positive værdi af renteswapaftalerne.

Selskabets optagne lån er fordelt mellem flere store realkreditinstitutter. Der er normalt ikke knyttet kreditbetingelser til realkreditlån ud over rettidig betaling af renter og afdrag. Risikoen for ikke at kunne opnå den fornødne realkreditbelåning til at drive selskabets forretning vurderes som lille. Risikoen for opsigelse af

eksisterende realkreditlån vurderes som meget lille, idet en sådan situation forudsætter selskabets misligholdelse.

Det er selskabets strategi, at realkreditlån i udgangspunktet optages med afdragsfrihed. Når afdragsfriheden udløber, vil selskabet forsøge at refinansiere lånene med opnåelse af en ny afdragsfri periode. Det er endvidere selskabets strategi at fastlåse renten på mellem 50-75 % af restgælden på realkreditlånene, hvorved majoriteten af rentebetalingerne er faste på kort til mellemlang sigt, og risikoen for fastsættelse af renten er spredt på rentekurven og ligeledes begrænset på kort sigt. Selskabet har et mål om, at varigheden på selskabets renteaftækning er omkring 5 år. Selskabets rentesikrede andel af realkreditlån udgør 43,0 % pr. 31. december 2025. Den fastsatte strategi vurderes løbende af selskabets bestyrelse og forventes revideret i 2026.

Realkreditlån optages typisk med en CIBOR6-rente (6 måneder dansk interbankrente), som herefter låses via rentederivater. Alternativt kan selskabet optage realkreditlån med en fast rente i en given periode. Eftersom hovedparten af finansieringen har fastrente på kort eller mellemlang sigt, er den likviditetsmæssige renterisiko på kort sigt lille.

På realkreditlånene med variabel rente vil rentefald såvel som stigninger have effekt ved hver rentefastsættelse og vil dermed have likviditetsmæssig effekt på kort sigt frem til næste rentefastsættelse.

Ved renteændringer vil selskabets dagsværdi af renteswapaftaler ændre sig og resultere i en negativ eller positiv værdiregulering af renteswapaftalerne, der bogføres direkte på egenkapitalen. Såfremt realkreditlån og renteswapaftaler fortsætter uændret til udløb, er disse tab/gevinster urealiserede og vil ikke have likviditetsmæssig effekt.

Det er således selskabets vurdering, at en stigning i renten inden for de kommende år vil have begrænset

indflydelse på selskabets likviditet og drift, da der forventes tilkøb af yderligere renteafdækning i 2026. Selskabets forvalter foretager kvartalsvise stress-tests af selskabets evne til at modstå rentestigninger. Disse tests viser stor resiliens.

Bæredygtighedsrisici

På linje med de øvrige risikofaktorer evalueres der også løbende på selskabets bæredygtighedsrisici. Både i forbindelse med køb af ejendomme og i den daglige drift. I denne sammenhæng defineres bæredygtighedsrisici som en miljømæssig, social eller ledelsesmæssig begivenhed eller omstændighed, som, hvis den opstår, kan have faktisk eller potentiel væsentlig negativ indvirkning på værdien af investeringen.

Redegørelse for politik for dataetik

Selskabet har ikke en særskilt politik for dataetik, da al tilgang til og behandling af selskabets data er udlagt til selskabets forvalter. AI data, herunder data om lejere, leverandører, kunder eller andre, håndteres af både selskabet og selskabets forvalter efter de højeste standarder. Ingen data, der tilgås i selskabet, sælges til tredjemand, og i de tilfælde, hvor selskabet eller selskabets forvalter er nødsaget til at overføre data til tredjemand, f.eks. til eksterne valuarer, er data på forhånd segmenteret og/eller anonymiseret, så dette bl.a. sker i overensstemmelse med gældende GDPR-lovgivning.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele

Selskabet har gennem det 100% ejede datterselskab CRED Fund 2 ApS erhvervet egne kapitalandele for t.kr. 50.025 i 2025 fra Selskabets aktionærer.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Nettoomsætning	1	352.423	397.801
Andre driftsindtægter		3.370	0
Andre eksterne omkostninger	2	(19.705)	(23.517)
Ejendomsomkostninger		(53.766)	(52.774)
Bruttoresultat		282.322	321.510
Personaleomkostninger	3	(1.207)	(1.156)
Driftsresultat		281.115	320.354
Andre finansielle indtægter	4	13.044	13.164
Andre finansielle omkostninger	5	(107.478)	(135.601)
Resultat før dagsvær direguleringer og skat		186.681	197.917

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(35.602)	(528.485)
Årets resultat	6	151.079	(330.568)

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Investeringsejendomme		6.065.400	6.660.800
Materielle aktiver	7	6.065.400	6.660.800
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		671	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		250	0
Finansielle aktiver	8	921	0
Anlægsaktiver		6.066.321	6.660.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.368	0
Andre tilgodehavender	9	366.767	13.108

Tilgodehavender	371.135	13.108
Likvide beholdninger	76.724	240.165
Omsætningsaktiver	447.859	253.273
Aktiver	6.514.180	6.914.073

Passiver

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Virksomhedskapital	10	1.652.500	1.804.500
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(4.503)	3.089
Overført overskud eller underskud		1.700.097	1.555.155
Egenkapital		3.348.094	3.362.744
Gæld til realkreditinstitutter		3.008.384	3.385.487
Deposita		72.804	78.944
Anden gæld	11	4.503	2.954
Langfristede gældsforpligtelser	12	3.085.691	3.467.385
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	57.854	66.716
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.477	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.423	1.477

Anden gæld	11.641	15.751
Kortfristede gældsforpligtelser	80.395	83.944
<hr/>		
Gældsforpligtelser	3.166.086	3.551.329
<hr/>		
Passiver	6.514.180	6.914.073
<hr/>		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14	
Transaktioner med nærtstående parter	15	
Koncernforhold	16	

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.804.500	3.089	1.555.155	3.362.744
Kapitalnedsættelse	(152.000)	0	29.320	(122.680)
Køb af egne kapitalandele	0	0	(50.025)	(50.025)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(1.414)	0	(1.414)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	8.390	8.390
Overført til reserver	0	(6.178)	6.178	0

Årets resultat	0	0	151.079	151.079
Egenkapital ultimo	1.652.500	(4.503)	1.700.097	3.348.094

Pengestrømsopgørelse for 2025

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Driftsresultat		281.115	320.354
Ændringer i arbejdskapital	13	(3.995)	(20.831)
Pengestrømme vedrørende primær drift		277.120	299.523
Modtagne finansielle indtægter		13.044	13.164
Betalte finansielle omkostninger		(107.478)	(133.198)
Pengestrømme vedrørende drift		182.686	179.489

Køb mv. af materielle aktiver	(13.555)	(36.019)
Salg af materielle aktiver	573.488	320.000
Køb af finansielle aktiver	(921)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer	559.012	283.981
<hr/>		
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering	741.698	463.470
<hr/>		
Afdrag på lån mv.	(385.439)	(150.223)
Ændring af deposita	(6.666)	(19.678)
Køb af egne kapitalandele samt kapitalnedsættelse	(164.315)	(197.337)
Pengestrømme vedrørende finansiering	(556.420)	(367.238)
<hr/>		
Ændring i likvider	185.278	96.232
<hr/>		
Likvider primo	240.165	143.933
Likvider ultimo	425.443	240.165
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	76.724	240.165
Indfriele obligationer præsenteret under andre tilgodehavender	348.719	0
Likvider ultimo	425.443	240.165
<hr/>		

Noter

1 Nettoomsætning

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Kontor	295.515	325.232
Andre ejendomme	56.908	72.569
Aktiviteter i alt	352.423	397.801

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
--	---------------	---------------

Lovpligtig revision	336	428
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	70	0
Skatterådgivning	501	706
Andre ydelser	371	735
	1.278	1.869

3 Personaleomkostninger

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Gager og lønninger	1.207	1.156
	1.207	1.156

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
---	---	---

	Ledelses- vederlag 2025 t.kr.	Ledelses- vederlag 2024 t.kr.
Bestyrelse	1.207	1.156
	1.207	1.156

Lønoplysninger for FAIF

I henhold til FAIF-lovgivningen oplyses lønoplysninger fra Selskabets FAIF, RUBIK Management A/S, i regnskabsåret. De oplyste lønomkostninger er ikke afholdt af Commercial Real Estate Denmark P/S. Den samlede lønsum angivet nedenfor dækker ledelsen og alle ansatte i FAIF'en.

Lønninger: 2.412 t.kr.
Pensioner: 0 t.kr.
Andre sociale omkostninger til social sikring: 12. t.kr.
Andre personaleomkostninger: 0. t.kr.

Enkelte ansatte hos forvalteren har i henhold til FAIF-lovgivningen væsentlig indflydelse på risikoprofilen for den forvaltede AIF. Lønsummen for disse medarbejdere oplyses ikke, da oplysninger om enkeltpersoners individuelle løn således vil kunne udledes. Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos forvalteren, ligesom der i perioden heller ikke er udbetalt incitamentter til forvalteren.

4 Andre finansielle indtægter

2025 t.kr.	2024 t.kr.
---------------	---------------

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.914	6.657
Renteindtægter i øvrigt	7.855	6.490
Øvrige finansielle indtægter	2.275	17
	13.044	13.164

5 Andre finansielle omkostninger

	2025	2024
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	105.401	135.401
Øvrige finansielle omkostninger	2.077	200
	107.478	135.601

6 Forslag til resultatdisponering

	2025	2024
	t.kr.	t.kr.
Overført resultat	151.079	(330.568)
	151.079	(330.568)

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.
Kostpris primo	6.638.932
Tilgange	13.555
Afgange	(666.910)
Kostpris ultimo	5.985.577
Dagsværdireguleringer primo	21.868
Årets dagsværdireguleringer	(62.155)
Tilbageførsel ved afgange	120.110
Dagsværdireguleringer ultimo	79.823
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.065.400

Pr. 31. december 2025 bestod ejendomsporteføljen af 30 investeringsejendomme med et samlet areal på ca. 356.208 kvm inden for kontor, logistik og retail.

Investeringsejendommenes værdi bestod pr. 31. december 2025 af følgende segmenter:

Kontor: t.kr. 5.518.415

Andre ejendomme: t.kr. 546.985

Der er i forbindelse med værdiansættelsen anvendt en tomgangsperiode på mellem 0-18 mdr. for tomme lejemål. Der er endvidere anvendt en forudsætning om en vækst i lejeindtægterne i budgetperioden på 2% samt en forudsætning om en vækst i terminalperioden på 2%.

Afkastkrav, der ligger til grund for terminalværdien og tilbagediskonteringsrenten, fastsættes ejendom for

ejendom under hensyntagen til beliggenhed, stand, lejersammensætning, uopsigelighedsprofil, lejerens bonitet samt ud fra en vurdering af, hvorledes det generelle ejendomsmarked udvikler sig samt sammenlignelige referencer.

Afkastkrav anvendt til værdiansættelsen pr. 31. december 2025 har følgende gennemsnit pr. segment:

- Kontor 5,21 %
- Andre ejendomme 7,67 %

Leje anvendt til værdiansættelsen pr. 31. december 2025 ligger i følgende intervaller pr. segment:

- Kontor kr. 848 - 2.320 pr. kvm
- Andre ejendomme kr. 278 - 1.650 pr. kvm

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i en ejendoms markedsværdi, mens et fald i afkastkravet vil medføre en stigning i en ejendomsmarkedsværdi.

Ændring i vægtet afkastkrav: -0,5% Anvendt 0,5%

Vægtet afkast, % 4,93 5,43 5,93

Dagsværdi 6.680.778 6.065.400 5.553.828

Ændring af dagsværdi 615.378 -511.572

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	80	0
Tilgange	671	250
Afgange	(80)	0
Kostpris ultimo	671	250

Nedskrivninger primo	(80)	0
Tilbageførsel ved afgang	80	0
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	671	250

	Ejerandel	
	%	
Kapitalandele i dattervirksomheder		
CRED Fund 1 ApS (under frivillig likvidation)	100,00	
CRED Fund 2 ApS	100,00	

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
RUBIK Management A/S	København	A/S	25,00	809	409

Ovenstående regnskabstal for RUBIK Management A/S er angivet pr. 30.06.2025 (senest offentliggjorte information, i form af halvårsregnskab for RUBIK Management A/S for perioden 11.07.2024 - 30.06.2025).

9 Andre tilgodehavender

I posten andre tilgodehavender indgår obligationer med udløb 31.12.2025. Betalingen for obligationerne er modtaget i januar 2026, hvorfor posten klassificeres som andre tilgodehavender.

10 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominal værdi t.kr.
A-aktier	1.652	1000	1.652.000
B-aktier	1	500	500
	1.653		1.652.500

11 Anden gæld

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Afledte finansielle instrumenter	4.503	2.954
	4.503	2.954

Afledte finansielle instrumenter består af renteswapaftaler på 4.503 t.kr.

Ved renteændringer vil selskabets dagsværdi af renteswapaftaler ændre sig og resultere i henholdsvis en negativ/positiv værdiregulering af renteswapaftalerne, der bogføres direkte på egenkapitalen. Såfremt realkreditlån og renteswapaftaler fortsætter uændret til udløb, er disse tab/gevinster urealiserede og vil ikke have likviditetsmæssig effekt

12 Langfristede forpligtelser

	for 12 måneder 2025 t.kr.	for 12 måneder 2024 t.kr.	efter 12 måneder 2025 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2025 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.578	19.913	3.008.384	2.611.341
Deposita	46.276	46.668	72.804	25.205
Anden gæld	0	135	4.503	0
	57.854	66.716	3.085.691	2.636.546

13 Ændring i arbejdskapital

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Ændring i tilgodehavender	(9.308)	(17.383)
Ændring i leverandørgæld mv.	5.313	(3.448)
	(3.995)	(20.831)

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.267 mio. kr. har selskabet pantsat sine ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.065 mio. kr. pr. 31. december 2025.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadesløsbreve m.v. på nominelt 809 mio. kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.276 mio. kr. pr. 31. december 2025.

Heraf er ejerpantebreve og skadesløsbreve på nominelt 683 mio. kr. afgivet til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve og skadesløsbreve på nominelt 126 mio. kr. er i selskabets besiddelse.

15 Transaktioner med nærtstående parter

Der har i regnskabsåret 2025 ikke været transaktioner på ikke-markedsmæssige vilkår.

16 Koncernforhold

Komplementarselskabet af 2004 (I) A/S er komplementar i Commercial Real Estate Denmark P/S.

Komplementaren ejer selskabets aktiver i forhold til sin andel af aktiekapitalen. Komplementaren hæfter direkte og ubegrænset for selskabets forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår lejerbetalt grundskyld, som tidligere har været klassificeret som nettoomsætning, men som nu og i dette regnskab bliver modregnet i omkostninger til grundskyld og dækningsafgift præsenteret under ejendomsomkostninger. Reklassifikationerne har ingen effekt på årets resultat eller egenkapitalen men alene præsentation i resultatopgørelsen. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis for perioden 2021 - 2024.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 111 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Lejeindtægter indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme og øvrige indtægter i forbindelse dermed.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til forvaltning af ejendomme og omkostninger til eksterne rådgivere m.v.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder lokaleomkostninger til grundskyld, dækningsafgifter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar til bestyrelsen.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger fra gæld.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værd.

Kapitalandele, som dattervirksomheden besidder i selskabet, er i forbindelse med anvendelsen af den indre værdis metode præsenteret som en egenkapitalpostering i selskabet. Hvis den regnskabsmæssige indre værdi herefter er negativ, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser. Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelens nominelle værdi, tilsvarende forøges overført resultat.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi, tilsvarende forøges overført resultat

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af investeringsejendomme.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt udlodning af udbytte til aktionærer. Likvider omfatter likvide beholdninger.