

Krakower See Invest ApS
Livøvej 2A, 8800 Viborg

Årsrapport

Annual report

2025

CVR-nr. 41 97 89 53
Company reg. no. 41 97 89 53

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2026.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 9 April 2026.

Daniel Høgh Zacher Kirkegaard
dirigent
Chairman of the meeting

Notes to users of the English version of this document:

- *This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.*

- *To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, IAS/IFRS English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.*

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side Page
Påtegninger	
Reports	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<i>The independent practitioner's report</i>	
Selskabsoplysninger	
Company information	
Selskabsoplysninger	6
<i>Company information</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Financial statements 1 January - 31 December 2025	
Resultatopgørelse	7
<i>Income statement</i>	
Balance	8
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	11
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	12
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	16
<i>Accounting policies</i>	

Ledelsespåtegning *Management's statement*

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Krakower See Invest ApS.

Today, the Managing Director has approved the annual report of Krakower See Invest ApS for the financial year 2025.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in my opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved at the Annual General Meeting.

Viborg, den 9. april 2026
Viborg, 9 April 2026

Direktion
Managing Director

Bjørn Krogh Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *The independent practitioner's report*

Til anpartshaverne i Krakower See Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Krakower See Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

To the Shareholders of Krakower See Invest ApS

Conclusion

We have performed an extended review of the financial statements of Krakower See Invest ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work performed, in our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The independent practitioner's report

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Basis for conclusion

We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's Assurance Standard for Small Enterprises and FSR - Danish Auditors' standard on extended review of financial statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Practitioner's responsibilities for the extended review of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The independent practitioner's report

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Practitioner's responsibilities for the extended review of the Financial Statements

Our responsibility is to express a conclusion on the financial statements. This requires that we plan and perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on the financial statements and in addition perform specifically required supplementary procedures to obtain further assurance for our conclusion.

An extended review comprises procedures that primarily consist of making inquiries of Management and others within the Company, as appropriate, analytical procedures and the specifically required supplementary procedures as well as evaluation of the evidence obtained.

The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit, and accordingly, we do not express an audit opinion on the financial statements.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The independent practitioner's report

Risskov, den 9. april 2026
Risskov, 9 April 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
State Authorised Public Accountants
CVR-nr. 32 28 52 01
Company reg. no. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen

statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne32199

Krakower See Invest ApS · Årsrapport for 2025
Annual report 2025

5

Selskabsoplysninger *Company information*

Selskabet
The company

Krakower See Invest ApS
Livøvej 2A
8800 Viborg

CVR-nr.: 41 97 89 53
Company reg. no.

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial year: 1 January - 31 December

Direktion
Managing Director

Bjørn Krogh Andersen

Revision
Auditors

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste Gross profit	4.209.433	4.296.960
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	<u>500.000</u>	<u>850.000</u>
Driftsresultat Operating profit	4.709.433	5.146.960
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	84.763	60.228
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	<u>-2.207.355</u>	<u>-2.653.413</u>
Resultat før skat Pre-tax net profit or loss	2.586.841	2.553.775
3 Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	<u>-549.886</u>	<u>-160.652</u>
Årets resultat Net profit or loss for the year	<u>2.036.955</u>	<u>2.393.123</u>
Forslag til resultatdisponering: Proposed distribution of net profit:		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	<u>2.036.955</u>	<u>2.393.123</u>
Disponeret i alt Total allocations and transfers	<u>2.036.955</u>	<u>2.393.123</u>

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver Assets	2025	2024
Note	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
Non-current assets		
4 Investeringsejendomme		
<i>Investment properties</i>	<u>72.500.000</u>	<u>72.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		
<i>Total property, plant, and equipment</i>	<u>72.500.000</u>	<u>72.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>72.500.000</u>	<u>72.000.000</u>
Total non-current assets		
Omsætningsaktiver		
Current assets		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
<i>Trade debtors</i>	0	38.891
Andre tilgodehavender		
<i>Other receivables</i>	<u>18.335</u>	<u>2.044.178</u>
Tilgodehavender i alt		
<i>Total receivables</i>	<u>18.335</u>	<u>2.083.069</u>
Likvide beholdninger		
<i>Cash and cash equivalents</i>	<u>797.427</u>	<u>2.061.324</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>815.762</u>	<u>4.144.393</u>
Total current assets		
Aktiver i alt	<u>73.315.762</u>	<u>76.144.393</u>
Total assets		

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver

Equity and liabilities

Note	2025	2024
Egenkapital		
Equity		
Virksomhedskapital		
<i>Contributed capital</i>	40.000	40.000
Overført resultat		
<i>Retained earnings</i>	<u>24.052.428</u>	<u>22.015.473</u>
Egenkapital i alt		
Total equity	<u>24.092.428</u>	<u>22.055.473</u>
Hensatte forpligtelser		
Provisions		
Hensættelser til udskudt skat		
<i>Provisions for deferred tax</i>	<u>3.296.932</u>	<u>2.839.126</u>
Hensatte forpligtelser i alt		
Total provisions	<u>3.296.932</u>	<u>2.839.126</u>
Gældsforpligtelser		
Liabilities other than provisions		
Ansvarlig lånekapital		
<i>Subordinate loan capital</i>	7.100.000	7.100.000
Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank loans</i>	<u>36.708.667</u>	<u>38.335.166</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total long term liabilities other than provisions</i>	<u>43.808.667</u>	<u>45.435.166</u>

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver

Equity and liabilities

Note	2025	2024
5		
Kortfristet del af langfristet gæld		
<i>Current portion of long term liabilities</i>	1.366.667	1.100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade payables</i>	198.272	3.709.605
Selskabsskat		
<i>Corporate tax</i>	92.080	0
Anden gæld		
<i>Other payables</i>	370.000	905.548
Periodeafgrænsningsposter		
<i>Deferred income</i>	90.716	99.475
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>2.117.735</u>	<u>5.814.628</u>
Gældsforpligtelser i alt		
<i>Total liabilities other than provisions</i>	<u>45.926.402</u>	<u>51.249.794</u>
Passiver i alt		
<i>Total equity and liabilities</i>	<u>73.315.762</u>	<u>76.144.393</u>
1		
Selskabets væsentligste aktiviteter		
<i>The significant activities of the enterprise</i>		
2		
Medarbejderforhold		
<i>Employee issues</i>		
6		
Oplysninger om dagsværdi		
<i>Disclosures on fair value</i>		
7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Charges and security</i>		

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	<u>Virksomhedskapital</u> <i>Contributed capital</i>	<u>Overført resultat</u> <i>Retained earnings</i>	<u>I alt</u> <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity 1 January 2024</i>	40.000	19.622.350	19.662.350
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	<u>0</u>	<u>2.393.123</u>	<u>2.393.123</u>
Egenkapital 1. januar 2025 <i>Equity 1 January 2025</i>	40.000	22.015.473	22.055.473
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	<u>0</u>	<u>2.036.955</u>	<u>2.036.955</u>
	<u>40.000</u>	<u>24.052.428</u>	<u>24.092.428</u>

Noter Notes

All amounts in DKK.

1.	Selskabets væsentligste aktiviteter <i>The significant activities of the enterprise</i>		
	Selskabets aktivitet består af ejendomsudvikling, projektudvikling og udlejning i Tyskland. <i>The enterprises activity consists of real estate development, project development and rental in Germany.</i>		
		<u>2025</u>	<u>2024</u>
2.	Medarbejderforhold <i>Employee issues</i>		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
3.	Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>		
	Skat af årets resultat <i>Tax of the results for the year, parent company</i>	92.080	0
	Årets regulering af udskudt skat <i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	<u>457.806</u>	<u>160.652</u>
		<u>549.886</u>	<u>160.652</u>
		<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>

Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
4. Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		
Kostpris 1. januar 2025 <i>Cost 1 January 2025</i>	<u>54.255.461</u>	<u>54.255.461</u>
Kostpris 31. december 2025 <i>Cost 31 December 2025</i>	<u>54.255.461</u>	<u>54.255.461</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025 <i>Fair value adjustment 1 January 2025</i>	17.744.539	16.894.539
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	<u>500.000</u>	<u>850.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025 <i>Fair value adjustment 31 December 2025</i>	<u>18.244.539</u>	<u>17.744.539</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 <i>Carrying amount, 31 December 2025</i>	<u>72.500.000</u>	<u>72.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 10 luksussommerhuse i Tyskland på i alt 2.326 m² beliggende i Tyskland, Krakower Am See.

The company's investment properties consists of 10 luxury holiday homes with a total area of 2.326 square meters located in Germany, Krakower Am See.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

As per the description of the accounting policies applied, investment properties are measured at fair value (Level 3 in the fair value hierarchy) using a return-based model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

The fair value measurement is carried out for each individual property based on the property's detailed budget for the upcoming operating year, adjusted for fluctuations that are characterized as one-time events.

Noter Notes

All amounts in DKK.

4. Investeringsejendomme (fortsat) *Investment properties (continued)*

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

The rate of return is determined based on market statistics, completed transactions, and management's knowledge of market conditions, generally. In setting the rate of return, various factors are taken into consideration, such as property type (residential, office, retail, etc.), location, age, condition, lease terms, and creditworthiness, among others.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

The significant assumptions for the determined fair value are as follows:

	<u>31/12 :</u>
Afkastkrav, sommerhusbolig, Tyskland, Krakower Am See	
<i>Rate of return, holiday homes, Germany, Krakower Am See</i>	6%
Sommerhusbolig er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	
<i>Holiday homes are valued at an average rate of (DKK/m²)</i>	31.169
Huslejeindtægter gns kr. pr. kvm pr. år	
<i>Rent per square meter per year</i>	2.626

Følsomhedsanalyse

Sensitivity analysis

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 72.500 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 5.576 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.590 t.kr.

The fair value of the investment properties total TDKK 72.500 as of 31 December 2025. The determined fair value is an estimate made by management based on available information and current future expectations. The sensitivity of the average rate of return can be illustrated thus: a rise in the rate of return of 0.5 percentage point per property would result in a decrease in the fair value by TDKK 5.576. A decrease in the rate of return of 0.5 percentage point per property would result in an increase in fair value by TDKK 6.590.

Noter Notes

All amounts in DKK.

5. Gældsforpligtelser Long term liabilities other than provisions

	Gæld i alt 31/12 2025 Total payables 31 Dec 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld Current portion of long term payables	Langfristet gæld 31/12 2025 Long term payables 31 Dec 2025	Restgæld efter 5 år Outstanding payables after 5 years
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	7.100.000	0	7.100.000	7.100.000
Gæld til pengeinstitutter Bank loans	<u>38.075.334</u>	<u>1.366.667</u>	<u>36.708.667</u>	<u>32.800.000</u>
	<u>45.175.334</u>	<u>1.366.667</u>	<u>43.808.667</u>	<u>39.900.000</u>

6. Oplysninger om dagsværdi Disclosures on fair value

	Investerings- ejendomme Investment property
Dagsværdi 31. december 2025 Fair value at 31 December 2025	<u>72.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen Unrealised change in fair value of the year recognised in the statement of financial activity	<u>500.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.267 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 72.500 t.kr.

As collateral for mortgage loans, DKK 38.267, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of DKK 72.500 at 31 December 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Krakower See Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for Krakower See Invest ApS has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Recognition and measurement in general

Income is recognised in the income statement concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs are recognised in the income statement, including depreciations amortisations, write-downs for impairment, provisions, and reversals due to changes in estimated amounts previously recognised in the income statement.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Assets are recognised in the statement of financial position when it seems probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be reliably measured.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Liabilities are recognised in the statement of financial position when it is seems probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be reliably measured.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Assets and liabilities are measured at cost at the initial recognition. Hereafter, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, huslejeomkostninger, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, allowing a constant effective interest rate to be recognised during the useful life of the asset or liability. Amortised cost is recognised as the original cost less any payments, plus/less accrued amortisations of the difference between cost and nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the useful life of the liability.

Upon recognition and measurement, allowances are made for such predictable losses and risks which may arise prior to the presentation of the annual report and concern matters that exist on the reporting date.

Income statement

Gross profit

Gross profit comprises lease income, lease expenses, property expenses, and other external costs.

Lease income comprises income from the lease of property and from overhead costs collected and is recognised in the income statement for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Cost of sales comprises costs concerning purchase of raw materials and consumables less discounts and changes in inventories.

Other external expenses comprise expenses incurred for administration.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and profit or loss from the disposal of properties.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Tax on net profit or loss for the year

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

Selskabets aktivitet er beskattet i Tyskland, da alle indtægter og udgifter relateres til den tyske ejendom.

The company's activity is taxed in Germany, as all income and expenses are related to the German property.

Balancen

Statement of financial position

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investment properties

At the initial recognition, investment properties are measured at cost, comprising the cost price of the property and any directly related costs.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investerings-ejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investerings-ejendomme".

Investment properties are subsequently measured at fair value, corresponding to the amount for which the individual property is estimated to be able to sell for on the balance sheet date to an independent buyer. The fair value is calculated using a return-based model based on the budgeted net earnings for the following year, restated according to normal earnings and by applying a required rate of return reflecting the market's actual required rate of return of similar properties. The value is adjusted for factors that are not reflected in normalized earnings, such as actual rent loss due to vacancy, major refurbishment work, etc. Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.

Costs adding new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition, thereby improving the future return on the property, are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognized in the income statement under the item "Costs concerning investment property".

Like other property, plant, and equipment except for land, investment property has a limited economic life. The impairment taking place concurrently with the ageing of the investment property is reflected in the continuing measurement of the investment property at fair value. Therefore, no systematic depreciations are made over the useful life of the investment property.

Value adjustments are recognized in the income statement under the item "Value adjustments of property".

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprises of cash at bank.

Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value.

Liabilities other than provisions

Liabilities other than provisions relating to investment properties are measured at amortised cost.

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Deferred income

Payments received concerning future income are recognised under deferred income.