

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	8
Balance pr. 31.12.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2025	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

DK Loginvest Holding ApS  
Njalsgade 21 F, 2.  
2300 København S

CVR-nr.: 43388614  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Direktion

Betine Erla Sandvold  
Fabian Emil Erla  
Henrik Baardsen  
Kenneth Petter Ericson

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for DK Loginvest Holding ApS.

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 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 06.03.2026

## Direktion

**Betine Erla Sandvold**

**Fabian Emil Erla**

**Henrik Baardsen**

**Kenneth Petter Ericson**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i DK Loginvest Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DK Loginvest Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 06.03.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Arif Aygar**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne50634

#### **Claus Jorch Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33712

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og afhænde unoterede og noterede kapitalandele samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen overtaget et ejendomsselskab beliggende i Taastrup til en købesum svarende til 47,5 mio. kr. Herudover har der ikke været begivenheder som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(3.593.086)</b>	<b>(2.364.082)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		53.358.096	14.906.990
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.063.977	1.050.673
Andre finansielle indtægter		416	27
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(12.100.151)	(8.411.220)
Andre finansielle omkostninger		(114.684)	(269.383)
<b>Resultat før skat</b>		<b>41.614.568</b>	<b>4.913.005</b>
Skat af årets resultat	2	1.312.857	959.724
<b>Årets resultat</b>		<b>42.927.425</b>	<b>5.872.729</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		42.927.425	5.872.729
<b>Resultatdisponering</b>		<b>42.927.425</b>	<b>5.872.729</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		245.705.717	192.514.950
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>245.705.717</b>	<b>192.514.950</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>245.705.717</b>	<b>192.514.950</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	105.995.661	190.925.948
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.290.353	1.002.436
Periodeafgrænsningsposter		765.284	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>108.051.298</b>	<b>191.928.384</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>416</b>	<b>67.323</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>108.051.714</b>	<b>191.995.707</b>
<b>Aktiver</b>		<b>353.757.431</b>	<b>384.510.657</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		50.000	40.000
Overkurs ved emission		0	0
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(1.714)	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		56.599.576	3.241.480
Overført overskud eller underskud		119.938.691	(19.620.638)
<b>Egenkapital</b>		<b>176.586.553</b>	<b>(16.339.158)</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		167.643.949	303.558.423
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>167.643.949</b>	<b>303.558.423</b>
Bankgæld		0	89.615.754
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.424.992	5.189.117
Anden gæld		4.101.937	2.486.521
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.526.929</b>	<b>97.291.392</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>177.170.878</b>	<b>400.849.815</b>
<b>Passiver</b>		<b>353.757.431</b>	<b>384.510.657</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	40.000	0	0	3.241.480	(19.620.638)
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	10.000	149.990.000	0	0	0
Overført fra overkurs	0	(149.990.000)	0	0	149.990.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(1.714)	0	0
Årets resultat	0	0	0	53.358.096	(10.430.671)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>(1.714)</b>	<b>56.599.576</b>	<b>119.938.691</b>
					<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo					(16.339.158)
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering					150.000.000
Overført fra overkurs					0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter					(1.714)
Årets resultat					42.927.425
<b>Egenkapital ultimo</b>					<b>176.586.553</b>

## Noter

### 1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen overtaget et ejendomsselskab beliggende i Taastrup til en købesum svarende til 47,5 mio. kr. Herudover har der ikke været begivenheder som forrykker vurderingen af årsrapporten.

### 2 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Ændring af udskudt skat	0	42.712
Regulering vedrørende tidligere år	(22.504)	0
Refusion i sambeskatning	(1.290.353)	(1.002.436)
	<b>(1.312.857)</b>	<b>(959.724)</b>

### 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	189.273.470
Tilgange	20.000
Afgange	(187.329)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>189.106.141</b>
Opskrivninger primo	3.241.480
Årets opskrivninger	53.358.096
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>56.599.576</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Retsform	Ejerandel
		%
Profilvej 18 ApS	ApS	100,00
Torbenfeldvej ApS	ApS	100,00
Des Ejendomme ApS	ApS	100,00
Vejle Eiendomsinvest ApS	ApS	100,00
Hedensted Eiendomsinvest ApS	ApS	100,00
Sorø Eiendomsinvest ApS	ApS	100,00

#### 4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder der forfalder til betaling mere end 1 år efter balancedagen udgør 94 mio. kr.

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	167.643.949
	<b>167.643.949</b>

Gæld til tilknyttede virksomheder der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør 167 mio. kr.

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheder i koncernen til brug for sikring af kreditfaciliteter. Der er per balancedagen udnyttet 17.441 t.kr. på de kreditfaciliteterne. Der er positiv egenkapital i alle selskaber omfattet af selvskyldnerkautionen.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kapitalandele er pantsat over for alt mellemværende med pengeinstitutter og realkreditinstitutter i koncernen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 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**

##### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

##### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

##### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

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

##### **Andre finansielle indtægter**

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

##### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

##### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

##### **Skat**

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

#### **Balancen**

##### **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 værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

- Investeringsejendomme måles 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

