

# K/S Danske Immobilien

c/o Prime Office A/S, Sønder Allé 6, 2., 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 27 19 25 05

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 23/4 2026

---

Mogens Vinther Møller

## Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9-12
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18-23
Anvendt regnskabspraksis	24-28

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Danske Immobilien c/o Prime Office A/S Sønder Allé 6, 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 27 19 25 05 Stiftet: 29. maj 2003 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Krarup, formand John Skovbjerg Hansen Thomas Hjort Winther Marie Vinther Møller
<b>Direktion</b>	Mogens Vinther Møller
<b>Revision</b>	Deloitte Værkmestergade 2 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Sundkrogsgade 25 2150 Nordhavn

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Danske Immobilien.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. marts 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Mogens Vinther Møller

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Søren Krarup  
Formand

\_\_\_\_\_  
John Skovbjerg Hansen

\_\_\_\_\_  
Thomas Hjort Winther

\_\_\_\_\_  
Marie Vinther Møller

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne af K/S Danske Immobilien

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Immobilien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 ledelsen 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aarhus C, den 26. marts 2026

Deloitte  
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Gade Steinmetz

Chris Middelhede

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45823

## Hoved- og nøgletal

	2025 EUR '000	2024 EUR '000	2023 EUR '000	2022 EUR '000	2021 EUR '000
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	16.543	16.168	14.942	13.791	13.180
Bruttoresultat	9.076	9.065	9.011	7.946	8.348
Resultat af primær drift	8.907	8.817	8.773	7.714	8.141
Finansielle poster, netto	-3.918	-2.794	-2.147	-1.096	-1.382
Årets resultat	5.781	11.442	12.562	15.244	24.376
<b>Balance</b>					
Balancesum	299.159	304.596	285.125	256.129	235.084
Egenkapital	138.138	181.646	183.382	176.470	155.176
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	4.050	7.696	7.197	6.966	7.015
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-4.519	-4.039	-33.199	-2.287	-1.261
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-10.171	88.832	19.244	-2.624	-2.539
Pengestrømme i alt	-10.640	12.489	-6.758	2.055	3.215
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-4.519	-4.039	-31.486	-2.287	-1.261
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin	54,9	56,1	60,3	57,6	63,3
Overskudsgrad	53,8	54,5	58,7	55,9	61,8
Afkastningsgrad	3,0	3,0	3,2	3,1	3,6
Soliditetsgrad	46,2	59,6	64,3	68,9	66,0
Egenkapitalforrentning	3,6	6,3	7,0	9,2	17,0

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig aktiver}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gnsn. egenkapital}}$

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er primært at foretage udlejning af boligejendomme i Nordtyskland.

### Ledelsesberetning i K/S Danske Immobilen

Det børsnoterede selskab Prime Office A/S ejer 59% af selskabet, og ledelsen i selskabet er identisk med direktion og bestyrelse i Prime Office A/S.

Selskabet ejer 3.432 lejligheder i Lübeck, Slesvig, Heide, Lensahn og i Hamburg. Antal ledige lejligheder er steget fra 60 til 103 ledige lejligheder fra 2024 til 2025. I Heide har en hel ejendom været under ombygning som følge af brand. En del lejligheder har været under udlejning og det reelle tal er ca. 70 ifølge den tyske forvalter.

### Tomgangsudvikling 2016-2025

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Antal lejligheder</b>	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232	3.432	3.432	3.432
<b>Tomgang</b>	51	67	76	70	48	34	35	44	60	103
<b>Tomgang i %</b>	1,6%	2,1%	2,4%	2,2%	1,5%	1,1%	1,1%	1,3%	1,7%	3,0%
<b>Lübeck</b>										
<b>Antal lejligheder</b>	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236
<b>Tomgang</b>	8	13	29	13	6	6	6	14	10	31
<b>Tomgang i %</b>	0,6%	1,1%	2,3%	1,1%	0,5%	0,5%	0,5%	1,1%	0,8%	2,5%
<b>Slesvig</b>										
<b>Antal lejligheder</b>	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190
<b>Tomgang</b>	40	48	44	51	35	23	22	19	30	41
<b>Tomgang i %</b>	3,4%	4,0%	3,7%	4,3%	2,9%	1,9%	1,8%	1,6%	2,5%	3,4%
<b>Heide/Tönning</b>										
<b>Antal lejligheder</b>	644	644	644	644	644	644	644	689	689	689
<b>Tomgang</b>	0	1	1	2	5	4	6	7	16	28
<b>Tomgang i %</b>	0,0%	0,2%	0,2%	0,3%	0,8%	0,6%	0,9%	1,0%	2,3%	4,1%
<b>Lensahn</b>										
<b>Antal lejligheder</b>	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
<b>Tomgang</b>	3	5	2	4	2	1	1	2	3	1
<b>Tomgang i %</b>	1,9%	3,1%	1,2%	2,5%	1,2%	0,6%	0,6%	1,2%	1,9%	0,6%
<b>Hamburg</b>										
<b>Antal lejligheder</b>								131	131	131
<b>Tomgang</b>								2	1	2
<b>Tomgang i %</b>								1,5%	0,8%	1,5%
<b>Bad Segeberg</b>										
<b>Antal lejligheder</b>								24	24	24
<b>Tomgang</b>								0	0	0
<b>Tomgang i %</b>								0,0%	0,0%	0,0%

### Udvikling i tomgang i investeringsbyer

Udlejningsprocenten er på 97% mod 98,3% i 2024.

I Slesvig ejer selskabet over 1.190 lejligheder, og antallet af ledige lejligheder er 41.

I Lübeck, hvor selskabet ejer 1.236 lejligheder, er der 31 ledige lejemål.

## Ledelsesberetning

I Heide råder selskabet over 689 lejligheder og her er 28 lejligheder ledige.

I Lensahn rådes der over 162 lejligheder, og her er 1 lejlighed ledig.

Selskabets investeringsplaner gennemgås løbende med selskabets forvalter, hvor vedligeholdelses- og investeringsplaner vurderes. I 2025 udgør vedligeholdelse og moderniseringer 3,5 mio. EUR mod 3,2 mio. EUR forrige år. Aktiverede investeringer udgør 4,3 mio. EUR.

For 2025 forventes fortsat et højt investeringsniveau ikke mindst i facaderenoveringer.

### Historisk resultatopgørelse for den tyske ejendomsportefølje

Alle tal i 1.000 EUR	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bruttoleje	13.000	13.464	14.029	15.186	16.542	17.217
Tomgangsleje	386	284	238	244	374	674
Nettoleje	12.615	13.180	13.791	14.942	16.168	16.543
Vedligeholdelse	2.689	2.717	3.319	3.083	3.212	3.544
Forvalter	1.265	1.323	1.476	1.580	1.857	1.798
Øvrige omkostninger	1.110	1.000	1.283	1.507	2.282	2.293
Resultat før renter	7.551	8.140	7.713	8.773	8.817	8.908
Renteudgifter	1.215	1.382	1.096	2.147	2.794	3.918
Resultat før værdiregulering	6.336	6.758	6.617	6.627	6.023	4.990
Værdiregulering ejendomme	15.379	17.617	8.626	5.557	4.948	694
Indtægter kapitalandel					517	97
Årets resultat	21.715	24.375	15.243	12.562	11.488	5.781

#### Udvikling i nettoleje

Den tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet i 2025 igen har konstateret en stigende nettoleje, der udgør 16,5 mio. EUR svarende til en stigning på 2,3%.

Tomgangslejen på 0,67 mio. EUR, der viser den manglende lejeindtægt som selskabet ville modtage ved fuld udlejning.

#### Udvikling i større omkostninger

Vedligeholdelse andrager 3,5 mio. EUR og dækker løbende vedligeholdelse af bygninger og lejligheder, samt renovering af lejligheder mod 3,2 mio. EUR forrige år.

Tallet er højere end tidligere år, og i overensstemmelse med det aftalte budget.

Selskabets forvalteromkostninger udgør 1,80 mio. EUR, der dækker egentlig forvaltning og udlejning, og tallet er uforandret i forhold til forrige år.

Driftsudgifter til tomme lejemål og regulering for tidligere år udgør 0,406 mio. EUR mod 0,21 mio. EUR året før og skyldes flere ledige lejemål.

Tab på lejere udgør 0,44 mio. EUR mod 0,36 mio. EUR, der dækker over retsomkostninger til indkrævning af leje og tab på lejere.

Leje af bygninger på lejet grund er uforandret 0,15 mio. EUR.

## Ledelsesberetning

### Resultat før renter og værdiregulering

Resultat før renter udgør 8,9 mio. EUR mod 8,9 mio. EUR året før.

### Nettorenteudgifter

Nettorenteudgifter udgør 3,9 mio. EUR mod 2,8 mio. EUR året før, der primært skyldes optagelse af realkreditlån 39,8 mio. EUR.

### Værdiregulering af ejendomme

Ejendomme er ud fra selskabets afkastmodel fastsat til 284,0 mio. EUR og afkastkrav til de enkelte ejendomme ligger fortsat mellem 4,15% og 4,90% svarende til en værdiregulering på 0,7 mio. EUR mod 4,9 mio. EUR året før.

### Årets resultat

Årets resultat udgør 5,78 mio. EUR mod 11,44 mio. EUR året før.

### Udvikling i selskabets balance

#### Samlede aktiver

Selskabets samlede aktiver udgør 299,2 mio. EUR.

Selskabets investeringsejendomme udgør 284,0 mio. EUR. Årets værdiregulering er på 0,7 mio. EUR og aktiverede investeringer udgør 4,5 mio. EUR.

CRBE har vurderet selskabets ejendomme til 281,5 mio. EUR.

Likvide beholdninger udgør 6,4 mio. EUR.

#### Væsentlige passiver

#### Udvikling i egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 138,1 mio. EUR. mod 181,6 mio. EUR ultimo 2024 efter udlodning på 49,9 mio. EUR.

#### Langfristet gæld

Gæld til realkreditinstitut udgør 158,1 mio. EUR. Der er optaget lån, hvor provenuet er fordelt mellem ejerne i forhold til ejerandel.

I 2025 er der indgået en ny renteswap på 15 mio. EUR til 2027. Rentesats på 1,99% ex. bankmarginal.

Der er samlet indgået renteswaps for 105 mio. EUR, der forfalder mellem 2027 og 2033. I selskabets note 2 er der vist en specifikation af de indgåede renteswaps.

#### Finansielle risici

Da størstedelen af selskabets rentebærende gæld er variabelt forrentet, er selskabet udsat for en renterisiko. Denne risiko er delvist imødegået ved at anvende renteswaps med hovedstol på 105 mio. EUR, der ændrer den variable rente til betaling af en fast rente. Selskabets renteswap udløber i 2027, 2030, 2032 og 2033 og kursregulering af renteswaps har en positiv dagsværdi på 2,8 mio. EUR mod 2,2 mio. EUR. året før.

## Ledelsesberetning

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

Selskabets ledelse har besluttet, at der hvert år indhentes en ekstern valuar vurdering af samtlige selskabets ejendomme. De eksterne vurderinger sammenholdes med selskabets egen afkastmodel.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 4,15 % og 4,9 %. Den gennemsnitlige afkastprocent på 4,8 % giver en dagsværdi på 284,0 mio. EUR.

Der henvises herudover til note 1 og 7 i årsrapporten.

### **Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling**

Årets resultat er som forventet. Årets resultat er på 5,8 mio. EUR er lavere som følge af investeringsejendomme og stigende renter som følge af optagelse af realkreditlån. Årets værdiregulering på ejendomme udgør 0,7 mio. EUR mod 4,9 mio. EUR i 2024.

### **Forventninger til fremtiden**

For indeværende år forventes et resultat på mellem 5-7 mio. kr. EUR og der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets forhold siden sidste slutning.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 EUR	2024 EUR
<b>LEJEINDTÆGTER</b>		<b>16.543.013</b>	<b>16.168.153</b>
Andre eksterne omkostninger		-688.082	-698.350
Ejendomsomkostninger		-6.779.235	-6.404.778
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9.075.696</b>	<b>9.065.025</b>
Personaleomkostninger	3	-168.092	-247.793
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		694.464	4.947.806
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.602.068</b>	<b>13.765.038</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		96.770	471.706
Andre finansielle indtægter	4	93.909	82.647
Øvrige finansielle omkostninger	5	-4.011.469	-2.877.147
<b>Årets resultat</b>	6	<b>5.781.278</b>	<b>11.442.244</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 EUR	2024 EUR
Investeringsejendomme		284.033.392	278.820.375
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>284.033.392</b>	<b>278.820.375</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder		2.660.125	2.563.355
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>2.660.125</b>	<b>2.563.355</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>286.693.517</b>	<b>281.383.730</b>
Tilgodehavende hos lejere		603.228	496.647
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.155.855	2.095.385
Andre tilgodehavender	9	3.326.570	3.601.358
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.085.653</b>	<b>6.193.390</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.379.992</b>	<b>17.018.847</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.465.645</b>	<b>23.212.237</b>
<b>Aktiver</b>		<b>299.159.162</b>	<b>304.595.967</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 EUR	2024 EUR
Kommanditkapital		20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		947.080	850.310
Overført resultat		117.190.940	160.795.927
<b>Egenkapital</b>		<b>138.138.020</b>	<b>181.646.237</b>
Gæld til realkreditinstitutter		158.130.002	118.449.181
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>158.130.002</b>	<b>118.449.181</b>
Modtagne forudbetalinger fra lejere		362.526	426.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.179.159	2.028.518
Gæld, tilknyttede virksomheder		38.221	8.463
Anden gæld	11	1.311.234	2.037.381
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.891.140</b>	<b>4.500.549</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>161.021.142</b>	<b>122.949.730</b>
<b>Passiver</b>		<b>299.159.162</b>	<b>304.595.967</b>
<b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling</b>	1		
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>	2		
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	12		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	13		
<b>Nærtstående parter</b>	14		
<b>Koncernregnskab</b>	15		

## Egenkapitalopgørelse

EUR	Kommandit- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	20.000.000	850.310	160.795.927	181.646.237
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6		96.770	5.684.508	5.781.278
Nettoregulering af sikringsinstrumenter			562.052	562.052
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Udlodning i året			-49.851.547	-49.851.547
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>20.000.000</b>	<b>947.080</b>	<b>117.190.940</b>	<b>138.138.020</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	2025 EUR	2024 EUR
Årets resultat	5.781.278	11.442.244
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-694.464	-4.947.806
Resultat af dattervirksomheder	-96.771	-471.706
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	107.737	2.476.589
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)	-1.609.407	1.412.909
Heraf regulering af renteswap ført direkte på egenkapitalen	562.051	-2.216.322
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>4.050.424</b>	<b>7.695.908</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.518.553	-4.038.722
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-4.518.553</b>	<b>-4.038.722</b>
Provenu ved langfristet lånoptagelse	39.771.138	19.901.042
Afdrag på lån incl. amortisation	-90.317	-107.445
Betalt udlodning i regnskabsåret	-49.851.547	-10.961.637
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-10.170.726</b>	<b>8.831.960</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-10.638.855</b>	<b>12.489.146</b>
Likvider 1. januar	17.018.847	4.529.701
<b>Likvider 31. december</b>	<b>6.379.992</b>	<b>17.018.847</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	6.379.992	17.018.847
<b>Likvider</b>	<b>6.379.992</b>	<b>17.018.847</b>

## Noter

### 1 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 i K/S Danske Immobilen og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, som er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.
- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m<sup>2</sup> og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter for alle ejendomsselskaber.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til skønnet markedspris for forvaltning.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommenes driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedsrenten, markedsforhold og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer.

Målinger af selskabets ejendomme sker for 2025 også på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige. Selskabets ledelse har besluttet, at der hvert år indhentes en ekstern valuarvurdering af samtlige selskabets ejendomme. De eksterne vurderinger sammenholdes med selskabets egen afkastmodel.

## Noter

### 2 | Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps og de forfalder 2027, 2030, 2032 og 2033. Selskabets realkreditlån er optaget med lang løbetid og forfalder i 2033. Selskabet har indgået såkaldte payer swaps, hvor der betales en fast rente (rentesikringen), og modtages en variabel rente. Denne variable rente modsvares af den rente selskabet betaler på selskabets lån, så selskabet derved har etableret en gæld med fast rente.

Dagsværdien af selskabets renteswaps udgør pr. 31. december 2025 2.802 T.EUR mod 2.240 T.EUR på samme tidspunkt sidste år. Dagsværdien indgår i regnskabsposten "Andre tilgodehavender" og "Anden gæld".

Dagsværdiopgørelsen er oplyst af Nykredit. Ledelsen har forholdt sig til Nykredits oplysninger og er enige i opgørelsen af dagsværdien.

De indgåede afledte finansielle instrumenter kan specificeres således:

	Startdato	Slutdato	Betaler fast rente p.a.	Modtager variabel rente p.a.
Renteswap 1, hovedstol TEUR 20.000	30.12.2019	30.12.2027	0,31	Euribor 3M
Renteswap 2, hovedstol TEUR 20.000	30.06.2022	29.03.2030	-0,11	Euribor 3M
Renteswap 3, hovedstol TEUR 10.000	30.06.2023	30.06.2033	3,05	Euribor 3M
Renteswap 4, hovedstol TEUR 20.000	30.06.2025	30.06.2032	2,46	Euribor 3M
Renteswap 5, hovedstol TEUR 20.000	30.06.2024	30.06.2032	2,47	Euribor 3M
Renteswap 6, hovedstol TEUR 15.000	30.06.2025	30.06.2027	1,99	Euribor 3M (ny)

Det betyder, at renteafdækningen løber frem til 2033. Den samlede renteafdækning er på 105 mio. EUR ultimo 2025.

Differencerenten på de indgåede renteswaps afregnes hvert kvartal. Dette medfører, at den variable rente som modtages, fastsættes hvert kvartal.

	2025 EUR	2024 EUR
<b>3   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	166.786	247.021
Andre omkostninger til social sikring	1.306	772
	<b>168.092</b>	<b>247.793</b>
Vederlag til direktion og bestyrelse	168.092	247.793
	<b>168.092</b>	<b>247.793</b>

Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.

## Noter

	2025 EUR	2024 EUR
<b>4   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	93.909	75.647
Finansielle indtægter i øvrigt	0	7.000
	<b>93.909</b>	<b>82.647</b>

<b>5   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	328	478
Finansielle omkostninger i øvrigt (incl. amortisation)	4.011.141	2.876.669
	<b>4.011.469</b>	<b>2.877.147</b>

<b>6   Forslag til resultatdisponering</b>		
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	96.770	471.706
Overført resultat	5.684.508	10.970.538
	<b>5.781.278</b>	<b>11.442.244</b>

<b>7   Materielle anlægsaktiver</b>		
EUR		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		170.678.457
Tilgang		4.518.553
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>175.197.010</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		108.141.918
Årets værdireguleringer		694.464
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>		<b>108.836.382</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>284.033.392</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

EUR		Bolig udlejning
Dagsværdi 31. december 2025		284.033.392
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		694.464

## Noter

### 7 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

De væsentligste faktorer i fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommene er afkast og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på +/- 0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på hhv. 28 mio. EUR og 32 mio. EUR.

Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 3 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på 0,500 T.EUR.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 4,15% og 4,9%.

Valuar har vurderet dagsværdien til 307,8 mio. EUR før transaktionsomkostninger. Disse omkostninger er anslået til 9,19% og omfatter mægler, advokat og tinglysningsomkostninger, idet disse typisk afregnes af sælger. Fratrøkket transaktionsomkostningerne er værdien 281,9 mio. EUR, jf. de modtagne valuarrapporter pr. 31. december 2025. Valuarvurderingerne tager udgangspunkt i et detaljeret budget for de kommende års lejeindtægter og herunder standardiserede satser for driftsomkostninger. Her er de mest centrale forudsætninger vedligehold pr. m2 på 12 EUR.

Der henvises til note 1 for nærmere omtale af usikkerheden ved indregning og måling.

### 8 | Finansielle anlægsaktiver

EUR	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2025	1.713.045
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>1.713.045</b>
Værdireguleringer 1. januar 2025	850.310
Årets værdireguleringer	96.770
<b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>	<b>947.080</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>2.660.125</b>

#### Kapitalandele i dattervirksomheder (EUR)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
PO Wandsbek GmbH, Kiel	2.958.983	107.643	89,9 %

	2025 EUR	2024 EUR
<b>9   Andre tilgodehavender</b>		
Afledte finansielle instrumenter	3.095.073	3.508.979
Øvrige andre tilgodehavender	231.497	92.379
	<b>3.326.570</b>	<b>3.601.358</b>

## Noter

### 10 | Langfristede gældsforpligtelser

EUR	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	158.130.002	0	114.824.827	118.449.181
	<b>158.130.002</b>	<b>0</b>	<b>114.824.827</b>	<b>118.449.181</b>

	2025 EUR	2024 EUR
<b>11   Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	293.010	1.268.967
Øvrige anden gæld	1.018.225	768.413
	<b>1.311.235</b>	<b>2.037.380</b>

### 12 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Lejebetaling vedr. bygninger på lejet grund (Erbauzinsen) udgør ca. 148 T.EUR årligt. Den samlede restforpligtelse udgør 3,7 mio. EUR.

Kontrakt med tysk ejendomsadministrator om forvaltning af ejendomme løber frem til 31.12.2026 og kan forlænges automatisk med 1 år. Honoraret i opsigelsesperioden udgør 8,5% af nettoglejendeindtægten dog mindst 175 EUR pr. lejlighed svarende til ca. 600 T.EUR.

### 13 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejendommene med regnskabsmæssig værdi 31/12 2025 på 284.033 T.EUR.

### 14 | Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Prime Office A/S, Sønder Alle 6, 2., 8000 Aarhus, som er hovedaktionær  
KFI Slesvig ApS, Gammel Lundtoftevej 7, 4., 2800 Kgs. Lyngby  
Arla Foods Finance A/S, Sønderhøj 14, 8260 Viby J

- Delegationshonorar 594 T.EUR
- Koncernmellemværender renteindtægter 94 T.EUR
- Tilgodehavende tilknyttede virksomheder 2.156 T.EUR
- Gæld tilknyttede virksomheder 38 T.EUR
- Udbytte i årets løb 49.852 T.EUR

Herudover har der været gennemført transaktioner med ledelsen i form af ledelsesvederlag. Oplysningerne findes i note 3.

## Noter

### 15 | Koncernregnskab

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største og mindste koncern:

Prime Office A/S, Sønder Alle 6, 2., 8000 Aarhus C, CVR 30558642

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Danske Immobilen for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapportens tal er præsenteret i euro, som er selskabets funktionelle valuta.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld. Dagsværdien opgøres på grundlag af observerbare markedsdata.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede pengestrømme realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, anses som handelsbeholdninger og indregnes derfor til dagsværdi i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab af værdipapirer og sikringsinstrumenter, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta. Herudover indregnes amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og udskudt skat indregnes ikke i balancen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Den valgte regnskabspraksis kan have betydning for posteringsne i årsrapporten, da en ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten for værdiregulering af selskabets investeringsejendomme, og i balancen under langfristede materielle aktiver.

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme foretages for hver enkelt investeringsejendom. De seneste års erfaringer viser, at alle selskaber har en stabil lejeindtægt og en høj udlejningsprocent, og derfor anvendes fremover samme interne vurderingsmodel.

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende: Ved opgørelse af dagsværdien af koncernens boligejendomme anvendes en afkastmodel, som tager udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for det kommende år. Fra lejeindtægter fratrækkes samtlige driftsomkostninger sammen med omkostninger ved vedligeholdelse, modernisering og administration.

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, der er bruttoleje fratrukket tomgangsleje. Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m<sup>2</sup> og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommenes driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedrenten, markedsforskel og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer, der anvender en DCF-model.
- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2025 via afkastmodel og på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdato for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

Selskabets principper for dagsværdiregulering af selskabets portefølje af investeringsejendommene foreskriver at der hvert år anvendes uafhængige vurderingsmænd til foretagelse af en ekstern dagsværdi-vurdering, med det formål at teste dagsværdien i koncernens egne dagsværdiberegningsmodeller.

Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder, men som ikke findes i moderselskabet, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavende, gældsforpligtigelser og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære poster, der er købt i fremmed valuta omregnes til historiske kurser.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante resultatposter som værdireguleringer, hensættelser samt ændring i driftskapitalen og rentebetalinger og -udbetalinger mv. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltagere.

### Likvider:

Likvider omfatter bankindeståender.