

BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S

Japanvej 18, 4200 Slagelse

**CVR-nr. 10 27 69 85
Company reg. no. 10 27 69 85**

Årsrapport *Annual report*

**1. januar - 31. december 2025
*1 January - 31 December 2025***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2026.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 21 April 2026.

Maria Olofsson
Dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	8
Hovedtal og nøgletal <i>Financial highlights</i>	9
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	11
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
<i>Financial statements 1 January - 31 December 2025</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	13
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	22
Balance <i>Balance sheet</i>	23
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	27
Pengestrømsopgørelse <i>Statement of cash flows</i>	28
Noter <i>Notes</i>	30

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 %.

Ledelsespåtegning ***Management's statement***

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 21. april 2026
Slagelse, 21 April 2026

Direktion
Managing Director

Martin Norrman

Bestyrelse
Board of directors

Maria Olofsson

Laurie Jensen

Martin Norrman

Today, the Board of Directors and the Managing Director have approved the annual report of BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S for the financial year 1 January - 31 December 2025.

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

We consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in our 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 and cash flows for the financial year 1 January – 31 December 2025.

Further, in our opinion, the Management's review gives a true and fair review of the matters discussed in the Management's review.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejeren i BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. 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.

To the Shareholder of BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S

Opinion

We have audited the financial statements of BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S 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, statement of cash flows and notes, for the Company. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our 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 and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2025 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 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 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.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit 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 audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 opdække 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.

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.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

· 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.

· Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

· Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

· Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

· Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the financial statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that Management's Review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

København, den 21. april 2026
Copenhagen, 21 April 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
Certified Public Accountants
CVR-nr. 34 20 99 36
Company reg. no. 34 20 99 36

Kim Kjellberg

statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne29452

BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S · Årsrapport for 2025

7

Annual report 2025

Selskabsoplysninger *Company information*

Selskabet <i>The company</i>	BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S Japanvej 18 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 10 27 69 85 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 10. maj 1986 <i>Established: 10 May 1986</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
Bestyrelse <i>Board of directors</i>	Maria Olofsson Laurie Jensen Martin Norrman
Direktion <i>Managing Director</i>	Martin Norrman
Revision <i>Auditors</i>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

Hovedtal og nøgletal

Financial highlights

DKK in thousands.

	2025	2024
	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:		
Income statement:		
Bruttofortjeneste		
<i>Gross profit</i>	114.651	107.581
Resultat af primær drift		
<i>Profit from operating activities</i>	59.422	56.689
Finansielle poster, netto		
<i>Net financials</i>	-18.046	-25.622
Årets resultat		
<i>Net profit or loss for the year</i>	32.264	24.224
Balance:		
Statement of financial position:		
Balancesum		
<i>Balance sheet total</i>	1.249.939	1.222.203
Investeringer i materielle anlægsaktiver		
<i>Investments in property, plant and equipment</i>	42.951	85.633
Egenkapital		
<i>Equity</i>	478.951	446.686
Pengestrømme:		
Cash flows:		
Driftsaktivitet		
<i>Operating activities</i>	81.224	64.632
Investeringsaktivitet		
<i>Investing activities</i>	-42.951	-85.633
Finansieringsaktivitet		
<i>Financing activities</i>	0	800
Pengestrømme i alt		
<i>Total cash flows</i>	38.273	-20.201
Medarbejdere:		
Employees:		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere		
<i>Average number of full-time employees</i>	2	2

Hovedtal og nøgletal

Financial highlights

DKK in thousands.

	2025	2024
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Nøgletal i %:		
Key figures in %:		
Soliditetsgrad		
<i>Solvency ratio</i>	38,3	36,5
Egenkapitalforrentning		
<i>Return on equity</i>	7,0	10,8

Da regnskabet for 2025 er første år, hvor selskabet aflægger årsrapport efter klasse C-reglerne, indeholder nøgletaloversigten kun tal for årene 2024 og 2025.

As the financial year 2025 is the first year, that the company prepares annual report in accordance class C enterprises, the financial highlight is only prepared for the year 2024 and 2025

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

The key figures and ratios shown in the statement of financial highlights have been calculated as follows:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Solvency ratio	$\frac{\text{Equity, closing balance} \times 100}{\text{Total assets, closing balance}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Return on equity	$\frac{\text{Net profit or loss for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Biltema Real Estate Denmark A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje fast ejendom, samt hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 114.651 t.kr. mod 107.581 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 32.264 t.kr. mod 24.224 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af ny butik der åbende primo regnskabsåret samt at ledelsen har brugt tid på at finde nye gode grunde og lokationer til opførelse af nye ejendomme.

Selskabets likvider er i 2025 steget med 38.245.167, nemlig fra 184.920.489 til 223.165.656

Opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabet aflægger i 2025 for første gang regnskab efter regnskabsklasse C, hvorfor der i 2024 ikke bliver oplyst en forventning til 2025.

Den forventede udvikling

Der forventes for 2026 er ordinært resultat efter skat på ca. 44.000 t.kr.

Forventningerne bygger på forudsætninger om, at der påbegyndes nye 3-5 nye byggerier.

Description of key activities of the company

As in previous years, Biltema Real Estate Denmark A/S' primary activities were to own and rent out real property and related activities.

Development in activities and financial matters

The gross profit for the year totals DKK 114.651 thousand against DKK 107.581 last year. Profit or loss from ordinary activities after tax totals DKK 32.264 thousand against DKK 24.224 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

The financial year has been characterised by a new store that opened at the beginning of the year, and by management having spent time identifying new attractive land and locations for the construction of new properties.

In 2025, the company's cash and cash equivalents increased by DKK 38.245.167, i.e. from DKK 184.920.489 to DKK 223.165.656.

Development for the year relative to the expectations

The company prepares in 2025 for the first time the Annual Report in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class C enterprises (medium sized enterprises), which is why no expectation was disclosed in 2024.

Expected developments

Management expects that for the financial year 2026, ordinary profit after tax will be approx. DKK 44.000 thousand.

The expectations are based on assumptions that 3–5 new construction projects will be initiated.

Ledelsesberetning *Management's review*

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Renterisici

Selskabets væsentligste risici vedrører finansielle forhold, herunder renteutviklingen på selskabets lån til modervirksomheden.

Financial risks and the use of financial instruments

Interest rate risks

The company's principal risks relate to financial matters, including the development of interest rates on the company's loans to the parent company.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Events occurring after the end of the financial year

There have been no events after the balance sheet date that has a significant impact on the presentation of the annual report.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

The annual report for BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class C enterprises (medium sized 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 tilbageførsler 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, writedowns 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

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

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Foreign currency translation

Transactions in foreign currency are translated by using the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Differences in the rate of exchange arising between the rate at the date of transaction and the rate at the date of payment are recognised in the profit and loss account as an item under net financials.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Receivables, payables, and other foreign currency monetary items are translated using the closing rate. The difference between the closing rate and the rate at the time of the occurrence or initial recognition in the latest financial statements of the receivable or payable is recognised in the income statement under financial income and expenses.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Fixed assets acquired and paid for in foreign currency are measured at the exchange rate prevailing at the date of the transaction.

Resultatopgørelsen

Income statement

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Gross profit

Gross profit comprises the revenue, direct costs, other operating income, and other external costs.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Revenue is recognised in the income statement if delivery and passing of risk to the buyer have taken place before the end of the year and if the income can be determined reliably and inflow is anticipated. Revenue is measured at the fair value of the consideration promised exclusive of VAT and taxes and less any discounts relating directly to sales.

Other operating income comprises items of a secondary nature as regards the principal activities of the enterprise, including operating loss and conflict compensation as well as salary reimbursements received. Compensation is recognized when it is overwhelmingly probable that the company will receive the compensation.

Other external costs comprise costs for sales, administration and premises.

Staff costs

Staff costs include salaries and wages, including holiday allowances, pensions, and other social security costs, etc., for staff members.

Depreciation, amortisation, and writedown for impairment

Depreciation, amortisation, and writedown for impairment comprise depreciation, amortisation, and writedown for the year and profit and loss on the disposal of intangible and tangible assets.

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, financial expenses.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

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.

The company is subject to Danish rules on compulsory joint taxation of Danish group enterprises.

The current Danish income tax is allocated among the jointly taxed companies proportional to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

Statement of financial position

Property, plant, and equipment

Property, plant, and equipment are measured at cost less accrued depreciation and write-down for impairment. Land is not subject to depreciation.

The depreciable amount is cost less any expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period and the residual value are determined at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the carrying amount, the depreciation is discontinued.

Depreciation is done on a straight-line basis according to an assessment of the expected useful life and the residual value of the individual assets:

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

	Brugstid	Restværdi		Useful life	Residual value
Bygninger	20-30 år	20 %	Buildings	20-30 years	20 %
Produktionsanlæg og maskiner	20 år	0%	Plant and machinery	20 years	0%
Solceller	10 år	0%	Solarpanels	10 years	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%	Other fixtures and fittings, tools and equipment	3-5 years	0%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the income statement in the year of acquisition.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Profit or loss derived from the disposal of property, land, and equipment is measured as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Profit or loss is recognised in the income statement under depreciation.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Property, plant, and equipment under construction

Property, plant, and equipment under construction are measured and recognised as the total costs incurred. When the work has been completed, the total value is transferred to the relevant item under property, plant, and equipment and is amortised from the date of entry into service.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Leases

Leases are regarded as operating leases. Payments in connection with operating leases and other lease agreements are recognised in the income statement for the term of the contract. The company's total liabilities concerning operating leases and lease agreements are recognised under contingencies, etc.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Impairment loss relating to non-current assets

The carrying amount of both intangible and tangible fixed assets are subject to annual impairment tests in order to disclose any indications of impairment beyond those expressed by amortisation and depreciation respectively.

If indications of impairment are disclosed, impairment tests are carried out for each individual asset or group of assets, respectively. Writedown for impairment is done to the recoverable amount if this value is lower than the carrying amount.

The recoverable amount is the higher value of value in use and selling price less expected selling cost. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the asset group and expected net cash flows from the sale of the asset or the asset group after the end of their useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when conditions for impairment no longer exist. Impairment relating to goodwill is not reversed.

Receivables

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

Prepayments

Prepayments recognised under assets comprise incurred costs concerning the following financial year.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and on hand.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kil-deskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

The company is jointly taxed with consolidated Danish companies. The current corporate income tax is distributed between the jointly taxed companies in proportion to their taxable income and with full distribution with reimbursement as to tax losses. The jointly taxed companies are comprised by the Danish tax prepayment scheme.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the statement of financial position as "Tax receivables from group enterprises" or "Income tax payable to group enterprises"

According to the rules of joint taxation, BILTEMA REAL ESTATE DENMARK A/S is unlimitedly, jointly, and severally liable to pay the Danish tax authorities the total income tax, including withholding tax on interest, royalties, and dividends, arising from the jointly taxed group of companies.

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.

Adjustments take place in relation to deferred tax concerning elimination of unrealised intercompany gains and losses.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation prevailing in the respective countries on the reporting date when the deferred tax is expected to be released as current tax. Changes in deferred tax due to changed tax rates are recognised in the income statement, except for items included directly in the equity.

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses allowed for carryforward, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set-off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

Liabilities other than provisions

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

Statement of cash flows

The cash flow statement shows the cash flows for the year, divided in cash flows deriving from operating activities, investment activities and financing activities, respectively, the changes in the liabilities, and cash and cash equivalents at the beginning and the end of the year, respectively.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

The effect on cash flows derived from the acquisition and sale of enterprises appears separately under cash flows from investment activities. In the statement of cash flows, cash flows derived from acquirees are recognised as of the date of acquisition, and cash flows derived from sold enterprises are recognised until the date of sale.

Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the company's share of the profit adjusted for non-cash operating items, changes in the working capital, and corporate income tax paid. Dividend income from equity investments are recognised under “Interest income and dividend received”.

Cash flows from investment activities

Cash flows from investment activities comprise payments in connection with the acquisition and sale of enterprises and activities as well as the acquisition and sale of intangible assets, property, plant, and equipment, and investments, respectively.

Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities include changes in the size or the composition of the company's share capital and costs attached to it, as well as raising loans, repayments of interest-bearing payables and payment of dividend to shareholders.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and demand deposits and shortterm financial instruments with a term of less than 3 months, which can easily be converted into cash and cash equivalents and are associated with an insignificant risk of value change.

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		
<i>Gross profit</i>	114.651.290	107.580.770
1 Personaleomkostninger		
<i>Staff costs</i>	-1.446.019	-1.753.766
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
<i>Depreciation and impairment of property, plant, and equipment</i>	<u>-53.783.554</u>	<u>-49.137.629</u>
Driftsresultat		
<i>Operating profit</i>	59.421.717	56.689.375
Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>	3.198.196	5.453.504
2 Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>	<u>-21.243.807</u>	<u>-31.075.027</u>
Resultat før skat		
<i>Pre-tax net profit or loss</i>	41.376.106	31.067.852
3 Skat af årets resultat		
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>	<u>-9.111.805</u>	<u>-6.844.327</u>
4 Årets resultat		
<i>Net profit or loss for the year</i>	<u>32.264.301</u>	<u>24.223.525</u>

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver <i>Assets</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver <i>Non-current assets</i>		
5 Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	1.010.238.865	998.180.010
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	2.515.887	3.088.194
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver <i>Property, plant, and equipment under construction and prepayments for property, plant, and equipment</i>	<u>12.947.099</u>	<u>35.266.214</u>
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	<u>1.025.701.851</u>	<u>1.036.534.418</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>	<u>1.025.701.851</u>	<u>1.036.534.418</u>
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from subsidiaries</i>	522.851	439.147
Tilgodehavende selskabsskat <i>Receivable corporate tax</i>	535.424	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	0	308.532
8 Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	<u>13.611</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	<u>1.071.886</u>	<u>747.679</u>

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver <i>Assets</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	<u>223.165.656</u>	<u>184.920.489</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>	<u>224.237.542</u>	<u>185.668.168</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>	<u>1.249.939.393</u>	<u>1.222.202.586</u>

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Note		
Egenkapital <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	182.000.000	182.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>296.950.554</u>	<u>264.686.253</u>
Egenkapital i alt <i>Total equity</i>	<u>478.950.554</u>	<u>446.686.253</u>
 Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		
9 Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	<u>656.185</u>	<u>1.312.956</u>
Hensatte forpligtelser i alt <i>Total provisions</i>	<u>656.185</u>	<u>1.312.956</u>
 Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		
10 Deposita <i>Deposits</i>	7.867.500	7.867.500
11 Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>	<u>747.499.000</u>	<u>747.499.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	<u>755.366.500</u>	<u>755.366.500</u>

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver

Equity and liabilities

Note	2025	2024
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade payables</i>	6.497.134	9.818.801
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to subsidiaries</i>	5.407.743	6.796.363
Selskabsskat		
<i>Income tax payable</i>	0	489.657
Anden gæld		
<i>Other payables</i>	<u>3.061.277</u>	<u>1.732.056</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>14.966.154</u>	<u>18.836.877</u>
Gældsforpligtelser i alt		
<i>Total liabilities other than provisions</i>	<u>770.332.654</u>	<u>774.203.377</u>
Passiver i alt		
<i>Total equity and liabilities</i>	<u>1.249.939.393</u>	<u>1.222.202.586</u>

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

13 Nærtstående parter

Related parties

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2025 <i>Equity 1 January 2025</i>	182.000.000	264.686.253	446.686.253
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	<u>0</u>	<u>32.264.301</u>	<u>32.264.301</u>
	<u>182.000.000</u>	<u>296.950.554</u>	<u>478.950.554</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Statement of cash flows 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

Note	2025	2024
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	32.264.301	24.223.525
14 Reguleringer <i>Adjustments</i>	80.940.969	81.603.479
15 Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	-3.169.849	-11.506.952
Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Cash flows from operating activities before net financials</i>	110.035.421	94.320.052
Renteindbetalinger og lignende <i>Interest received, etc.</i>	3.225.855	5.457.767
Renteudbetalinger og lignende <i>Interest paid, etc.</i>	-21.243.807	-31.075.027
Pengestrøm fra ordinær drift <i>Cash flows from ordinary activities</i>	92.017.469	68.702.792
Betalt selskabsskat <i>Income tax paid</i>	-10.793.657	-4.071.055
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cash flows from operating activities</i>	81.223.812	64.631.737
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant, and equipment</i>	-42.950.986	-85.632.918
Pengestrømme fra investeringsaktivitet <i>Cash flows from investment activities</i>	-42.950.986	-85.632.918
Optagelse af langfristet gæld <i>Long-term payables incurred</i>	0	800.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flows from financing activities</i>	0	800.000
Ændring i likvider <i>Change in cash and cash equivalents</i>	38.272.826	-20.201.181
Likvider 1. januar 2025 <i>Cash and cash equivalents at 1 January 2025</i>	184.920.489	205.125.933
Valutakursreguleringer (likvider) <i>Foreign currency translation adjustments (cash and cash equivalents)</i>	-27.659	-4.263
Likvider 31. december 2025 <i>Cash and cash equivalents at 31 December 2025</i>	223.165.656	184.920.489

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december
Statement of cash flows 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Likvider		
<i>Cash and cash equivalents</i>		
Likvide beholdninger		
<i>Cash and cash equivalents</i>	<u>223.165.656</u>	<u>184.920.489</u>
Likvider 31. december 2025		
<i>Cash and cash equivalents at 31 December 2025</i>	<u>223.165.656</u>	<u>184.920.489</u>

Noter**Notes***All amounts in DKK.*

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Personalemkostninger		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger og gager		
<i>Salaries and wages</i>	1.189.042	1.471.000
Pensioner		
<i>Pension costs</i>	249.849	273.955
Andre omkostninger til social sikring		
<i>Other costs for social security</i>	<u>7.128</u>	<u>8.811</u>
	<u>1.446.019</u>	<u>1.753.766</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
<i>Average number of employees</i>	<u>2</u>	<u>2</u>
I henhold til årsregnskabslovens § 98 b, stk 3 er vederlag til direktionen udeladt..		
<i>In accordance with section 98 B(3) of the Danish Financial Statements Act, remuneration to the Executive Board has not been disclosed.</i>		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	21.191.600	31.095.958
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	<u>52.207</u>	<u>-20.931</u>
	<u>21.243.807</u>	<u>31.075.027</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>	9.768.576	5.112.657
Årets regulering af udskudt skat		
<i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	<u>-656.771</u>	<u>1.731.670</u>
	<u>9.111.805</u>	<u>6.844.327</u>

Noter**Notes**

All amounts in DKK.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4. Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of net profit</i>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	<u>32.264.301</u>	<u>24.223.525</u>
Disponeret i alt <i>Total allocations and transfers</i>	<u>32.264.301</u>	<u>24.223.525</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		
Kostpris 1. januar 2025 <i>Cost 1 January 2025</i>	1.309.322.168	1.117.007.164
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	4.279.800	0
Overførsler <i>Transfers</i>	<u>60.990.301</u>	<u>192.315.004</u>
Kostpris 31. december 2025 <i>Cost 31 December 2025</i>	<u>1.374.592.269</u>	<u>1.309.322.168</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 <i>Depreciation and write-down 1 January 2025</i>	-311.142.158	-262.640.135
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	<u>-53.211.246</u>	<u>-48.502.023</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025 <i>Depreciation and write-down 31 December 2025</i>	<u>-364.353.404</u>	<u>-311.142.158</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 <i>Carrying amount, 31 December 2025</i>	<u>1.010.238.865</u>	<u>998.180.010</u>

Noter**Notes**

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		
Kostpris 1. januar 2025		
<i>Cost 1 January 2025</i>	7.688.321	6.698.124
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	<u>0</u>	<u>990.197</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>7.688.321</u>	<u>7.688.321</u>
<i>Cost 31 December 2025</i>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		
<i>Amortisation and writedown 1 January 2025</i>	-4.600.127	-3.964.521
Årets afskrivninger		
<i>Depreciation for the year</i>	<u>-572.307</u>	<u>-635.606</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-5.172.434</u>	<u>-4.600.127</u>
<i>Amortisation and writedown 31 December 2025</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		
<i>Carrying amount, 31 December 2025</i>	<u>2.515.887</u>	<u>3.088.194</u>
7. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
<i>Property, plant, and equipment under construction and prepayments for property, plant, and equipment</i>		
Kostpris 1. januar 2025		
<i>Cost 1 January 2025</i>	35.266.214	142.938.497
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	38.671.186	84.642.721
Overførsler		
<i>Transfers</i>	<u>-60.990.301</u>	<u>-192.315.004</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>12.947.099</u>	<u>35.266.214</u>
<i>Cost 31 December 2025</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		
<i>Carrying amount, 31 December 2025</i>	<u>12.947.099</u>	<u>35.266.214</u>

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
8. Periodeafgrænsningsposter		
<i>Prepayments</i>		
Forudbetalt forsikring		
<i>Prepaid insurance</i>	13.611	0
	<u>13.611</u>	<u>0</u>
9. Hensættelser til udskudt skat		
<i>Provisions for deferred tax</i>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2025		
<i>Provisions for deferred tax 1 January 2025</i>	1.312.956	-1.731.670
Udskudt skat af årets resultat		
<i>Deferred tax of the results for the year</i>	-656.771	3.044.626
	<u>656.185</u>	<u>1.312.956</u>

Noter**Notes***All amounts in DKK.*

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
10. Deposita		
<i>Deposits</i>		
Deposita i alt		
<i>Total deposits</i>	7.867.500	7.867.500
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt		
<i>Total deposits</i>	<u>7.867.500</u>	<u>7.867.500</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>7.867.500</u>	<u>7.867.500</u>
11. Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to subsidiaries</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt		
<i>Total payables to subsidiaries</i>	747.499.000	747.499.000
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt		
<i>Total payables to subsidiaries</i>	<u>747.499.000</u>	<u>747.499.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter**Notes**

All amounts in DKK.

12. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Sambeskatning**Joint taxation**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BESC, Birgma European Service Company ApS, CVR-nr. 28 96 72 68, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

With BESC, Birgma European Service Company ApS, company reg. no 28 96 72 68 as administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for the total corporation tax.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The company is unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for any obligations to withhold tax on interest, royalties, and dividends.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

The jointly taxed enterprises' total known net liability to the Danish tax authorities emerges from the financial statements of the administration company.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Any subsequent adjustments of corporate taxes or withholding tax, etc., may result in changes in the company's liabilities.

Noter**Notes***All amounts in DKK.***13. Nærtstående parter***Related parties***Bestemmende indflydelse***Controlling interest*

Biltema Holding B.V.
 Kantoorgebouw De Gelder
 A.J. Ernstraat 595 G
 1082 LD Amsterdam

Moderselskab
 Parent company

Transaktioner*Transactions*

Oplysninger om transaktioner med nærtstående parter:

Disclosure of related party transactions:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lejeindtægter <i>Rental income</i>	123.247.460	113.406.428
Indtægt fra viderefakturering af omkostninger <i>Income from recharge of costs</i>	5.671.003	5.775.303
Køb af ydelser <i>Purchase of services</i>	1.549.433	2.076.808
Renteudgifter <i>Interest expenses</i>	21.191.600	31.095.958
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of fixed assets</i>	2.551.326	2.054.170
Indbetalt depositum fra lejere <i>Payment of deposits from tenants</i>	0	800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group companies</i>	522.851	439.147
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group companies</i>	752.906.743	754.295.362

Noter**Notes**

All amounts in DKK.

13. Nærtstående parter (fortsat)**Related parties (continued)****Koncernregnskab****Consolidated financial statements**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Biltema Holding B.V, A.J. Ernstraat 595 G, 1082 LD Amsterdam, Holland. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.

The company is included in the consolidated annual accounts of Biltema Holding BV, A.J. Ernstraat 595 G, 1082 LD Amsterdam, The Netherlands. The consolidated financial statements can be provided upon request to the company.

14. Reguleringer**Adjustments**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

<i>Depreciation, amortisation, and impairment</i>	53.783.553	49.137.629
---	------------	------------

Andre finansielle indtægter

<i>Other financial income</i>	-3.198.196	-5.453.504
-------------------------------	------------	------------

Øvrige finansielle omkostninger

<i>Other financial expenses</i>	21.243.807	31.075.027
---------------------------------	------------	------------

Skat af årets resultat

<i>Tax on net profit or loss for the year</i>	9.111.805	6.844.327
---	-----------	-----------

80.940.969	81.603.479
-------------------	-------------------

15. Ændring i driftskapital**Change in working capital**

Ændring i tilgodehavender

<i>Change in receivables</i>	211.217	23.633
------------------------------	---------	--------

Ændring i leverandørgæld og anden gæld

<i>Change in trade payables and other payables</i>	-3.381.066	-11.530.585
--	------------	-------------

-3.169.849	-11.506.952
-------------------	--------------------