

Mecura Berlin Invest I ApS  
Kongelysvej 11  
2820 Gentofte

CVR-nr. 28667507

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2025 - 31. december 2025

(20. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7. april 2026

---

Frederik Bruun Jensen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse.....	12
Aktiver.....	13
Passiver.....	14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Mecura Berlin Invest I ApS.

Årsregnskabet 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 for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 1. april 2026

Direktion

Frederik Bruun Jensen  
Direktør

Bestyrelse

Jan Erik Andersen  
Bestyrelsesformand

Ditlev Christian Wad  
Bestyrelsesmedlem

Per Wendorff Skjøth  
Bestyrelsesmedlem

Stefan Guldager Jensen  
Bestyrelsesmedlem

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Mecura Berlin Invest I ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mecura Berlin Invest I ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for perioden 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 årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde årsregnskabet 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 regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

Viby J, den 1. april 2026

Revision 2 A/S  
CVR nr.: 16968137

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Uffe Stengaard Veigert  
Registreret revisor  
mne16532

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Mecura Berlin Invest I ApS  
Kongelysvej 11  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 28667507

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Frederik Bruun Jensen  
Direktør

Revisor: Revision 2 A/S  
Skanderborgvej 234B  
8260 Viby J  
CVR nr.: 16968137

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive direkte og indirekte investering i fast ejendom i Berlin.

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendommene Grimmstrasse 8, Karl Marx Strasse 5 og Urbanstrasse 101, alle beliggende i Berlin. Porteføljen omfatter 77 boliglejemål og 6 erhvervslejemål. Det samlede areal udgør 5.216 m<sup>2</sup>.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2025.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der en vis usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Tyskland og er ledelsens bedste skøn under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb. Ved vurderingen af ejendomsporteføljens markedsværdi, er der indhentet assistance fra eksterne valuarer.

Selskabets dagsværdi er fastsat ud fra en forsigtig valuarvurdering. Værdien er fastsat til 90,00 % af vurderingen.

### Kapitalforhold

Det forventes ikke, at der vil blive krævet stillet yderligere sikkerhedsstillelse for markedsværdien på vores rente-SWAP af vores bankforbindelse.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Mecura Berlin Invest I ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 38, stk. 1.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	668.174	3.257.891
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering .....	668.174	3.257.891
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>0</u>	<u>-10.003.860</u>
Resultat før finansielle poster.....	668.174	-6.745.969
Andre finansielle indtægter.....	81.704	643.107
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-1.629.385</u>	<u>-2.367.677</u>
Resultat før skat .....	-879.507	-8.470.539
Skat af årets resultat.....	<u>74.058</u>	<u>2.213.786</u>
Årets resultat.....	<u>-805.449</u>	<u>-6.256.753</u>
Foreslået udbytte.....	1.200.000	900.000
Overført resultat.....	<u>-2.005.449</u>	<u>-7.156.753</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>-805.449</u>	<u>-6.256.753</u>

BALANCE PR. 31. december 2025  
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
4 Investeringsejendomme.....	85.939.200	85.939.200
Materielle anlægsaktiver.....	85.939.200	85.939.200
Andre tilgodehavender.....	195.785	421.564
Finansielle anlægsaktiver.....	195.785	421.564
 Anlægsaktiver.....	 86.134.985	 86.360.764
Andre tilgodehavender.....	0	25.130
Tilgodehavender.....	0	25.130
 Likvide beholdninger.....	 2.225.892	 3.684.328
Omsætningsaktiver.....	2.225.892	3.709.458
 Aktiver.....	 88.360.877	 90.070.222

BALANCE PR. 31. december 2025  
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital.....	750.000	750.000
Overført resultat.....	36.623.382	38.628.830
Foreslået udbytte.....	1.200.000	900.000
	38.573.382	40.278.830
Egenkapital.....		
Hensættelser til udskudt skat.....	6.397.864	6.769.735
Hensatte forpligtigelser .....	6.397.864	6.769.735
	42.846.899	42.796.126
Prioritetsgæld.....		
Langfristede gældsforpligtigelser.....	42.846.899	42.796.126
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	261.648	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	63.125	77.895
Selskabsskat.....	42.375	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	175.584	147.636
	542.732	225.531
Kortfristede gældsforpligtigelser.....		
Passiver.....	88.360.877	90.070.222

5 Aktiver og forpligtigelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital primo.....	750.000	750.000
Virksomhedskapital ultimo.....	750.000	750.000
Overført overskud eller tab, primo.....	38.628.831	46.228.653
Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter.....	0	-443.070
Årets resultat.....	-805.449	-6.256.753
Foreslået udbytte.....	-1.200.000	-900.000
Overført overskud eller tab, ultimo.....	36.623.382	38.628.830
Foreslået udbytte, primo.....	900.000	600.000
Foreslået udbytte.....	1.200.000	900.000
Udloddet udbytte.....	-900.000	-600.000
Foreslået udbytte, ultimo.....	1.200.000	900.000
Egenkapital.....	38.573.382	40.278.830

## NOTER

2025	2024
DKK	DKK

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Tyskland og er ledelsens bedste skøn under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb. Ved vurderingen af ejendomsporteføljens markedsværdi, er der indhentet assistance fra eksterne valuarer.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, der væsentlig er baseret på realiserede salgsværdier på lignende ejendomme. Dagsværdien er opgjort til 85.939 tkr. pr. 31. december 2025. Der er usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelsen af m2 priser for de enkelte ejendomme.

De centrale forudsætninger er beskrevet i noten for oplysninger om dagsværdi.

	2025	2024
	DKK	DKK
<b>2 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	0	0
Antal personer beskæftiget.....	0	0
 <b>3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-10.003.860
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-10.003.860

## NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
4 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo.....	44.229.085	44.229.085
Kostpris, ultimo.....	44.229.085	44.229.085
Opskrivning, primo.....	41.710.115	51.713.975
Tilbageførte opskrivninger.....	0	-10.003.860
Opskrivninger, ultimo.....	41.710.115	41.710.115
Investeringsejendomme.....	<u>85.939.200</u>	<u>85.939.200</u>

Selskabets investeringsejendomme optages til skønnede dagsværdier baseret på skøn over gennemsnitlige m2 priser pr. ejendom, afkastforventninger og vedligeholdelsesstand.

Det anvendte skøn over m2 priser er baseret på realiserede salgsværdier for egne ejendomme eller lignende ejendomme samt ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Berlin. Desuden tages der hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveauet og lejereserver samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Selskabets ejendomme er værdisat til følgende m2 priser:

	2025
Urbanstrasse 101	14.556 kr./m2
Grimstrasse 8	15.985 kr./m2
Karl-Marx Strasse 5	14.415 kr./m2

## NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Dagsværdi 31. december 2023.....	85.939.200	85.939.200
Værdi ultimo indregnet i balancen.....	85.939.200	85.939.200
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.....	0	10.003.860
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen....	0	10.003.860
Årets ændringer i dagsværdi indregnet på egenkapitalen		
Renteswap.....	-225.779	-443.070
Årets ændringer i dagsværdi indregnet på egenkapitalen.....	-225.779	-443.070

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen som metode for fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Desuden tages der hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveauet og lejereserver samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 42.846.899 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 85.939.200 kr.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.