

Nordhusene Holding ApS

C/O Nordhusene ApS
Jupitervej 2, 7000 Fredericia

CVR-nr./CVR no. 42 31 63 77

Årsrapport 2025

Annual report 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2026

Approved at the Company's annual general meeting on 27 April 2026

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....
Michael Visby Berthelsen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Oplysninger om virksomheden	7
Company details	
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	14
Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	14
Income statement	
Balance	15
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	19
Statement of changes in equity	
Pengestrømsopgørelse	20
Cash flow statement	
Noter	21
Notes to the financial statements	

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nordhusene Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 27. april 2026
Fredericia, 27 April 2026
Direktion/Executive Board:

Michael Visby Berthelsen

Bestyrelse/Board of Directors:

Michael Visby Berthelsen
formand/Chairman

Jacob Riiser de Lichtenberg

Emil Jonatan Harritshøj

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Nordhusene Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025.

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

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Company at 31 December 2025 and of the results of the Group's and the Company's operations and of the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2025.

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

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitlejeren i Nordhusene Holding ApS

To the shareholder of Nordhusene Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Nordhusene Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Opinion

We have audited the consolidated financial statements and the parent company financial statements of Nordhusene Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies, for the Group and the Parent Company, and a consolidated cash flow statement. The consolidated financial statements and the parent company financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2025, and of the results of the Group's and Parent Company's operations as well as the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2025 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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 consolidated financial statements and the parent Company financial statements" (hereinafter collectively referred to as "the financial statements") section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Group 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.

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

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 oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company 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 Group's and the Parent 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 Group or the Parent Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to 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 the financial statements.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- u** Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, 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.
- u** 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.
- u** 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- u** 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 Group's and the Parent Company's internal control.
- u** 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.
- u** Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- u** Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne 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 koncernens og 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- u** 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 Group's and the Parent 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 Group and the Parent Company to cease to continue as a going concern.
- u** Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- u** Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note 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

u Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. april 2026

Copenhagen, 27 April 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne24830

u Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the group as a basis for forming an opinion on the group financial statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for purposes of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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 the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the 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 the Management's review and, in doing so, consider whether the 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 the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

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

Emil Johnsen
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne50640

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsesberetning
Management's review

Oplysninger om virksomheden

Company details

Navn/Name	Nordhusene Holding ApS
Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City	C/O Nordhusene ApS Jupitervej 2, 7000 Fredericia
CVR-nr./CVR no.	42 31 63 77
Stiftet/Established	19. april 2021/19 April 2021
Hjemstedskommune/Registered office	Fredericia
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Hjemmeside/Website	https://nordhusene.dk/
Bestyrelse/Board of Directors	Michael Visby Berthelsen, formand/Chairman Jacob Riiser de Lichtenberg Emil Jonatan Harritshøj Sachmann
Direktion/Executive Board	Michael Visby Berthelsen
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsesberetning
Management's review

Hoved- og nøgletal for koncernen

Financial highlights for the Group

DKK	2025	2024
Hovedtal Key figures		
Nettoomsætning Revenue	304.003.863	240.017.021
Bruttoresultat Gross profit	244.262.919	163.579.513
Resultat af primær drift Operating profit/loss	208.469.579	134.945.824
Resultat før renter og skat (EBIT) Profit before interest and tax (EBIT)	675.056.786	126.549.941
Resultat af finansielle poster Net financials	-165.855.465	-107.095.406
Årets resultat Profit/loss for the year	406.031.070	-5.527.866
Anlægsaktiver Fixed assets		
Balancesum Total assets	5.951.213.729	5.015.606.762
Investeringer i materielle anlægsaktiver Investments in property, plant and equipment	5.997.607.596	5.107.337.916
Egenkapital Equity	485.745.562	807.046.022
1.651.669.687	1.107.438.617	
Pengestrømme fra driftsaktivitet Cash flows from operating activities		
Pengestrømme til investeringsaktivitet Net cash flows from investing activities	151.455.289	46.011.620
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet Cash flows from financing activities	-481.501.100	-804.732.998
Pengestrøm i alt Total cash flows	310.255.818	755.413.057
-19.789.993	-3.308.321	
Nøgletal Financial ratios		
Overskudsgrad Operating margin	222,1 %	52,7 %
Bruttomargin Gross margin	80,3 %	68,2 %
EBITDA-margin EBITDA-margin	224,2 %	54,7 %
Afkastningsgrad Return on assets	3,8 %	2,6 %
Likviditetsgrad Current ratio	11,9 %	20,6 %
Solilitetsgrad Equity ratio	27,5 %	21,7 %
Egenkapitalforrentning Return on equity	29,4 %	-0,5 %

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

For terms and definitions, please see the accounting policies.

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsesberetning
Management's review

Beretning
Operating review

Principal activities

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er, direkte eller indirekte, at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Nordhusene koncernen ejer, udlejer og administrerer moderne lejligheder i store dele af Danmark

The purpose of the Group is, directly or indirectly, to engage in the purchase and sale of real estate, as well as the administration and management of real property and other related business activities.

The Nordhusene Group owns, leases, and manages modern residential rental properties across large parts of Denmark.

Development in activities and financial matters

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 406.031.070 kr. mod et underskud på 5.527.866 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 1.651.669.687 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The income statement for 2025 shows a profit of DKK 406,031,070 against a loss of DKK 5,527,866 last year, and the balance sheet at 31 December 2025 shows equity of DKK 1,651,669,687. Management considers the group's financial performance in the year satisfactory.

Knowledge resources

Videnressourcer

Nordhusene-koncernen opererer inden for udlejning og administration af ejendomme, er det afgørende at have kompetente og erfarne medarbejdere med solid indsigt i vores kerneforretning. De stigende krav til kvalitet, service og effektiv ejendomsdrift stiller store krav til vores faglige ressourcer.

For at kunne opretholde og videreudvikle den høje standard i vores ejendomsportefølje har vi derfor et stærkt fokus på at fastholde, udvikle og tiltrække dygtige medarbejdere med de rette faglige kvalifikationer.

As the Nordhusene Group operates within the leasing and management of residential properties, it is essential to have competent and experienced employees with a solid understanding of our core business. Increasing expectations regarding quality, service, and efficient property management place significant demands on our professional capabilities.

To maintain and further develop the high standard of our property portfolio, we therefore place strong emphasis on retaining, developing, and attracting skilled employees with the right professional qualifications.

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsesberetning
Management's review

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter**Prisrisici:**

Som led i koncernens forretningsmodel indgås der typisk langfristede aftaler med centrale leverandører og servicepartnere, ofte til faste priser eller med foruddefinerede indeksreguleringsmekanismer. Disse aftaler bidrager til at skabe stabilitet i driftsomkostningerne vedrørende ejendomsvedligeholdelse, facility services og øvrige driftsrelaterede ydelser. En væsentlig del af koncernens omkostninger baserer sig derfor på kontrakter med forudsigelige prisstrukturer. Det er således ledelsens vurdering, at koncernen kun er udsat for begrænset prisrisiko, idet udsving i markedspriser på serviceydelser og leverancer i vidt omfang imødegås gennem kontraktuelle vilkår og løbende leverandørstyring.

Valutarisici:

Koncernen opererer primært i Danmark og har derfor kun i begrænset omfang indtægter eller omkostninger i fremmed valuta. En mindre del af koncernens finansiering er dog optaget i svenske kroner (SEK), hvilket medfører en valutarisiko knyttet til disse lån. Ledelsen vurderer, at valutarisikoen er moderat, og risikoen overvåges løbende for at sikre, at udsving i valutakurser ikke får væsentlig indvirkning på koncernens finansielle stilling.

Financial risks and use of financial instruments**Pricing risks:**

As part of the Group's business model, long-term agreements are typically entered into with key suppliers and service partners, often at fixed prices or with predefined indexation mechanisms. These arrangements help ensure stability in operating costs related to property maintenance, facility services, and other essential functions. Furthermore, a significant proportion of the Group's expenses is based on contracts with predictable cost structures. Management therefore assesses that the Group is only exposed to limited price risk, as fluctuations in market prices for services and supplies are largely mitigated through contractual terms and ongoing supplier management.

Currency risks:

The Group operates primarily in Denmark and therefore has only limited income or expenses denominated in foreign currencies. However, a minor part of the Group's financing is denominated in Swedish kronor (SEK), which gives rise to a foreign exchange risk associated with these loans. Management assesses this exposure to be moderate, and the risk is monitored on an ongoing basis to ensure that fluctuations in exchange rates do not have a material impact on the Group's financial position.

Ledelsesberetning

Management's review

Renterisici:

Koncernen er eksponeret over for renterisici som følge af finansiering med både fast og variabel rente. Rentestigninger på variabelt forrentede lån vil som udgangspunkt have en negativ effekt på koncernens finansielle omkostninger og dermed driftsresultatet. Den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån kan afdækkes gennem indgåelse af renteaftaler, mens renterisiko relateret til ændringer i bidragssatser og bankmarginale ikke kan sikres.

Afdækning af renterisikoen ved brug af renteaftaler medfører samtidig en kursrisiko, hvis omfang afhænger af både den nominelle størrelse af aftalerne og deres løbetid. Kursrisikoen måles ved rentefølsomhed pr. basispunkt, som angiver ændringen i markedsværdien af renteaftalerne ved et rentefald på 0,01 %-point. Da renterisiko og kursrisiko bevæger sig i modsat retning, vil øget afdækning af renterisikoen medføre en tilsvarende højere kursrisiko og omvendt.

For at reducere risikoen for betydelige udsving på enkelte dele af rentekurven indgås renteaftaler af op til 5 år med spredning over rentekurven. Denne strategi understøtter en stabil og langsigtet renteeksponering for koncernen.

Interest rate risks:

The Group is exposed to interest rate risk arising from financing arranged with both fixed and variable interest rates. Increases in market interest rates on variable-rate loans will generally have a negative effect on the Group's financial expenses and thereby on the operating result. The market-determined interest rate risk on variable-rate loans can be hedged through the use of interest rate agreements, whereas interest rate risk related to changes in margin levels and bank mark-ups cannot be hedged.

Hedging interest rate risk through interest rate agreements introduces a corresponding market value (fair value) risk, the magnitude of which depends on both the nominal value of the agreements and their maturity. This market value risk is measured by the interest rate sensitivity per basis point, which expresses the change in the fair value of the interest rate agreements resulting from a 0.01 percentage-point decrease in the market interest rate. As the interest rate risk and fair value risk move in opposite directions, increasing the level of interest rate hedging will result in a higher fair value risk, and vice versa.

To mitigate the impact of significant fluctuations in specific segments of the yield curve, the Group enters into interest rate agreements with maturities of up to 5 years, distributed across the yield curve. This strategy supports a stable and long-term interest rate exposure for the Group.

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsesberetning
Management's review

Påvirkning af det eksterne miljø

Nordhusene-koncernen er bevidst om den miljømæssige påvirkning, som driften af en omfattende ejendomsportefølje medfører. Selvom koncernen ikke selv udfører byggeaktiviteter, bidrager ejendomsdrift, energiforbrug og løbende vedligeholdelse fortsat til den samlede CO₂-udledning. Koncernen arbejder derfor målrettet på at reducere sin miljøpåvirkning gennem energieffektive løsninger, ansvarlig drift og bæredygtig leverandørstyring.

Nordhusene fokuserer på at fremme bæredygtighed i hele ejendommenes livscyklus, herunder ved at prioritere energieffektive installationer, materialer med lav miljøpåvirkning og struktureret vedligeholdelsesplanlægning. Hvor det er muligt, indarbejdes anerkendte standarder og principper for bæredygtighed i driften af ejendommene, med inspiration fra bl.a. DGNB-systemets holistiske tilgang til miljømæssig, økonomisk, social, teknisk og procesrelateret kvalitet. Koncernen har en ambition om løbende at styrke miljøprofilen på sine ejendomme og reducere klimaaftrykket gennem systematisk drift og investeringer i forbedringer.

Impact on the external environment

The Nordhusene Group is aware of the environmental footprint associated with operating a large residential property portfolio. Although the Group is not engaged in construction activities, property operations, energy consumption, and ongoing maintenance still contribute to overall CO₂ emissions. The Group therefore works actively to minimise its environmental impact through energy-efficient solutions, responsible property management, and sustainable supplier practices.

Nordhusene seeks to promote sustainability throughout the life cycle of its properties by prioritising energy-efficient systems, materials with lower environmental impact, and structured maintenance planning. Where relevant, the Group draws inspiration from recognised sustainability frameworks, including the DGNB system's holistic focus on environmental, economic, social, technical, process-related, and area-related quality. The Group is committed to continuously strengthening the environmental performance of its properties and reducing its climate footprint through systematic operations and targeted investments.

Research and development activities

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ingen specifikke forsknings- og udviklingsaktiviteter, men udvikler ejendommen baseret på standard forretningsgange.

The Group has no specific research and development activities, but develops the property based on standard business procedures.

Events after the balance sheet date

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

No events materially affecting the Group's and the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsesberetning
Management's review

Forventet udvikling

I 2026 forventer Nordhusene-koncernen EBITDA-vækst, primært drevet af fortsat høj efterspørgsel efter kvalitetslejligheder samt effekten af allerede gennemførte investeringer i ejendomsporteføljen. På den baggrund forventer ledelsen et positivt resultat for året. Forventningerne er baseret på forudsætningen om uændrede markedsvilkår, stabile rente- og inflationsniveauer samt uændrede valutakurser på koncernens finansielle eksponering, herunder lån optaget i SEK.

Likviditetsstrømmen fra driften i 2026 forventes at være positiv som følge af det forventede resultatniveau og en stabil udlejningsgrad.

Outlook

In 2026, the Nordhusene Group expects EBITDA growth, primarily driven by continued strong demand for high-quality rental housing and the impact of recent investments in the property portfolio. Based on these factors, management anticipates a positive financial result for the year. The expectations are founded on the assumption of unchanged market conditions, stable interest and inflation levels, and unchanged exchange rates on the Group's financial exposure, including financing denominated in SEK.

Operating cash flow for 2026 is expected to be positive as a result of the anticipated financial performance and a stable occupancy rate.

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2025	2024	2025	2024
Note DKK				
Nettoomsætning Revenue	304.003.863	240.017.021		
Ejendomsomkostninger Expenses, property	-41.577.481	-43.406.837		
Andre eksterne omkostninger Other external expenses	-18.163.463	-33.030.671		
Bruttoresultat Gross profit	244.262.919	163.579.513	-1.194.268	-3.485.849
2 Personaleomkostninger Staff costs	-29.283.611	-23.997.082	0	-513.722
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-6.509.729	-4.636.607	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer Operating profit/loss before fair value adjustments	208.469.579	134.945.824	-1.194.268	-3.999.571
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment property	466.587.207	-8.395.883	0	0
Resultat før finansielle poster Profit/loss before net financials	675.056.786	126.549.941	-1.194.268	-3.999.571
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from investments in group enterprises	0	0	138.605.799	-35.177.554
3 Finansielle indtægter Financial income	20.631.330	27.010.153	74.555.931	74.792.482
4 Finansielle omkostninger Financial expenses	-186.486.795	-134.105.559	-105.116.311	-40.961.324
Resultat før skat Profit/loss before tax	509.201.321	19.454.535	106.851.151	-5.345.967
5 Skat af årets resultat Tax for the year	-103.170.251	-24.982.401	6.150.728	-6.822.655
Årets resultat Profit/loss for the year	406.031.070	-5.527.866	113.001.879	-12.168.622

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2025	2024	2025	2024
Note DKK				
AKTIVER				
ASSETS				
Anlægsaktiver				
Fixed assets				
7 Immaterielle anlægsaktiver				
Intangible assets				
Goodwill	10.200.000	13.600.000	0	0
Goodwill	10.200.000	13.600.000	0	0
8 Materielle anlægsaktiver				
Property, plant and equipment				
Investeringsejendomme	5.920.226.942	4.980.631.239	0	0
Investment property				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.094.133	1.369.354	0	0
Fixtures and fittings, other plant and equipment				
Indretning af lejede lokaler	920.095	417.128	0	0
Leasehold improvements				
Brugsretsaktiver	6.221.885	1.719.484	0	0
Right to use assets				
	5.929.463.055	4.984.137.205	0	0
9 Finansielle anlægsaktiver				
Investments				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.152.393.938	927.588.612
Investments in group entities				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.818.214	12.818.214	541.833.687	633.675.354
Receivables from group entities				
Andre tilgodehavender	732.460	5.051.343	0	0
Other receivables				
	11.550.674	17.869.557	1.694.227.625	1.561.263.966
Anlægsaktiver i alt				
Total fixed assets	5.951.213.729	5.015.606.762	1.694.227.625	1.561.263.966
transport to be carried forward	5.951.213.729	5.015.606.762	1.694.227.625	1.561.263.966

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Balance (fortsat)
Balance sheet (continued)

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2025	2024	2025	2024
Note DKK				
transport brought forward	5.951.213.729	5.015.606.762	1.694.227.625	1.561.263.966
Omsætningsaktiver Non-fixed assets				
Tilgodehavender Receivables				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	2.420.316	1.042.162	48.191.573	51.972.841
Tilgodehavende sambeskatingsbidrag Joint taxation contribution receivable	4.668.532	1.284.114	0	0
Andre tilgodehavender Other receivables	7.329.529	37.360.738	609.142	3.632.290
Periodeafgrænsningsposter Prepayments	1.747.771	2.026.429	0	0
	16.166.148	41.713.443	48.800.715	55.605.131
Likvide beholdninger Cash	30.227.719	50.017.711	12.250.897	18.112.008
Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	46.393.867	91.731.154	61.051.612	73.717.139
AKTIVER I ALT TOTAL ASSETS	5.997.607.596	5.107.337.916	1.755.279.237	1.634.981.105

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2025	2024	2025	2024
Note DKK				
PASSIVER				
EQUITY AND LIABILITIES				
Egenkapital				
Equity				
Selskabskapital	40.029	40.027	40.029	40.027
Share capital				
Overkurs ved emission	1.145.709.134	1.007.509.136	1.145.709.134	1.007.509.136
Share premium account				
Overført resultat	505.920.524	99.889.454	76.338.498	-36.663.381
Retained earnings				
Egenkapital i alt	1.651.669.687	1.107.438.617	1.222.087.661	970.885.782
Total equity				
Hensatte forpligtelser				
Provisions				
Udskudt skat	140.949.521	27.203.354	2.984.580	9.515.130
Deferred tax				
Hensatte forpligtelser i alt	140.949.521	27.203.354	2.984.580	9.515.130
Total provisions				
Gældsforpligtelser				
Liabilities other than provisions				
10 Langfristede				
gældsforpligtelser				
Non-current liabilities other than provisions				
Gæld til realkreditinstitutter	3.443.620.281	3.086.828.854	0	0
Mortgage debt				
Leasingforpligtelser	3.811.171	1.740.590	0	0
Lease liabilities				
Ansvarlig lånekapital	366.508.510	438.466.179	456.619.518	530.395.969
Subordinate loan capital				
	3.813.939.962	3.527.035.623	456.619.518	530.395.969
transport	3.813.939.962	3.527.035.623	456.619.518	530.395.969
to be carried forward				

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Balance (fortsat)
Balance sheet (continued)

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2025	2024	2025	2024
Note DKK				
transport brought forward	3.813.939.962	3.527.035.623	456.619.518	530.395.969
Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions				
10 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	180.555.557	162.870.776	0	0
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	68.436.193	121.109.710	66.002.179	112.337.617
Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	5.428.953	6.760.151	0	99.805
Skyldig selskabsskat Corporation tax payable	32.415.038	43.578.147	7.193.313	11.596.929
Deposita Deposits	88.372.121	77.992.834	0	0
Anden gæld Other payables	15.710.853	33.348.704	262.275	149.873
Periodeafgrænsningsposter Deferred income	129.711	0	129.711	0
	<u>391.048.426</u>	<u>445.660.322</u>	<u>73.587.478</u>	<u>124.184.224</u>
Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>4.204.988.388</u>	<u>3.972.695.945</u>	<u>530.206.996</u>	<u>654.580.193</u>
PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>5.997.607.596</u>	<u>5.107.337.916</u>	<u>1.755.279.237</u>	<u>1.634.981.105</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 6 Resultatdisponering
Appropriation of profit/loss
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral
- 14 Nærtstående parter
Related parties

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse
Statement of changes in equity

Note		Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Note	DKK	Share capital	Share premium account	Retained earnings	Total
	Egenkapital 1. januar 2024	40.022	745.509.141	105.417.320	850.966.483
	Equity at 1 January 2024				
	Kapitalforhøjelse	5	261.999.995	0	262.000.000
	Capital increase				
	Overført via resultatdisponering	0	0	-5.527.866	-5.527.866
	Transfer through appropriation of loss				
	Egenkapital 1. januar 2025	40.027	1.007.509.136	99.889.454	1.107.438.617
	Equity at 1 January 2025				
	Kapitalforhøjelse	2	138.199.998	0	138.200.000
	Capital increase				
	Overført via resultatdisponering	0	0	406.031.070	406.031.070
	Transfer through appropriation of profit				
	Egenkapital 31. december 2025	40.029	1.145.709.134	505.920.524	1.651.669.687
	Equity at 31 December 2025				

Modervirksomhed					
Parent company					
Note		Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Note	DKK	Share capital	Share premium account	Retained earnings	Total
	Egenkapital 1. januar 2024	40.022	745.509.141	-24.494.759	721.054.404
	Equity at 1 January 2024				
	Kapitalforhøjelse	5	261.999.995	0	262.000.000
	Capital increase				
6	Overført via resultatdisponering	0	0	-12.168.622	-12.168.622
	Transfer, see "Appropriation of profit/loss"				
	Egenkapital 1. januar 2025	40.027	1.007.509.136	-36.663.381	970.885.782
	Equity at 1 January 2025				
	Kapitalforhøjelse	2	138.199.998	0	138.200.000
	Capital increase				
6	Overført via resultatdisponering	0	0	113.001.879	113.001.879
	Transfer, see "Appropriation of profit/loss"				
	Egenkapital 31. december 2025	40.029	1.145.709.134	76.338.498	1.222.087.661
	Equity at 31 December 2025				

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Pengestrømsopgørelse
Cash flow statement

Note	DKK	Koncern Group	
		2025	2024
	Årets resultat	406.031.070	-5.527.866
	Profit/loss for the year		
15	Reguleringer	-190.740.327	145.875.880
	Adjustments		
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	215.290.743	140.348.014
	Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital		
16	Ændring i driftskapital	-1.250.380	-42.765.054
	Changes in working capital		
	Pengestrømme fra primær drift	214.040.363	97.582.960
	Cash generated from operations (operating activities)		
	Renteindbetalinger m.v.	20.631.330	5.950.200
	Interest received, etc.		
	Renteudbetalinger m.v.	-83.216.404	-57.521.540
	Interest paid, etc.		
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	151.455.289	46.011.620
	Cash flows from operating activities		
	Køb af materielle anlægsaktiver	-481.501.100	-788.087.749
	Additions of property, plant and equipment		
17	Køb af virksomheder og aktiviteter	0	-16.645.249
	Acquisition of enterprises and activities		
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-481.501.100	-804.732.998
	Cash flows to investing activities		
	Provenue ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter	374.476.208	519.122.084
	Proceeds of raising mortgage debt		
	Provenue ved optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	0	93.900.000
	Proceeds of debt, group enterprises		
	Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	-202.420.390	-119.609.027
	Repayments, borrowings from group enterprises		
	Kontant kapitalforhøjelse	138.200.000	262.000.000
	Cash capital increase		
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	310.255.818	755.413.057
	Cash flows from financing activities		
	Årets pengestrøm	-19.789.993	-3.308.321
	Net cash flow		
	Likvider 1. januar	50.017.711	53.326.034
	Cash and cash equivalents at 1 January		
18	Likvider 31. december	30.227.718	50.017.713
	Cash and cash equivalents at 31 December		

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for Nordhusene Holding ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en tilknyttet virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

The annual report of Nordhusene Holding ApS for 2025 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

Consolidated financial statements

Control

The consolidated financial statements comprise the Parent Company and group entities controlled by the Parent Company.

Control means a parent company's power to direct a group entity's financial and operating policy decisions. Besides the above power, the parent company should also be able to yield a return from its investment.

In assessing if the parent company controls an entity, de facto control is taken into consideration as well.

The existence of potential voting rights which may currently be exercised or converted into additional voting rights is considered when assessing if an entity can become empowered to direct another entity's financial and operating decisions.

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are presented as separate items in the balance sheet.

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IFRS 15 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejer:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Income statement

Revenue

The Company has chosen IFRS 15 as interpretation for revenue recognition.

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

The lease term is the non cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise this option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Service charges and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Goodwill
Goodwill

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Fixtures and fittings, other plant and equipment

Brugsretsaktiver
Right to use assets

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Expenses, property

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts etc.

Staff costs

Staff costs comprise wages and salaries, including holiday allowance and pensions, and other social security costs, etc., for the Company's employees.

Amortisation/depreciation

The item comprises amortisation/depreciation of intangible assets and property, plant and equipment.

The basis of amortisation/depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is amortised/depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

5 år/years

3-10 år/years

1-5 år/years

Depreciation is based on the residual value of the asset and is reduced by impairment losses, if any. The depreciation period and the residual value are determined at the acquisition date and are reassessed annually. Where the residual value exceeds the carrying amount of the asset, no further depreciation charges are recognised.

In the case of changes in the depreciation period or the residual value, the effect on the depreciation charges is recognised prospectively as a change in accounting estimates.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Profit/loss from investments in group entities

The item includes dividend received from group entities in so far as the dividend does not exceed the accumulated earnings in the group entity in the period of ownership.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses etc.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles ved første indregning til kostpris. Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IFRS 16.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingkontraktens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Balance sheet

Intangible assets

Goodwill is measured at cost at initial recognition. Goodwill is amortised over the expected economic life of the asset, measured by reference to Management's experience in the individual business segments.

Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

Gains or losses are calculated as the difference between the selling price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Gains and losses from the disposal of property, plant and equipment are recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.

Leases

The Company has chosen IFRS 16 as interpretation for classification and recognition of leases.

On initial recognition, leases for assets that transfer substantially all the risks and rewards incident to the ownership to the Company (finance leases) are measured in the balance sheet at the lower of fair value and the present value of the future lease payments. In calculating the net present value, the interest rate implicit in the lease or the incremental borrowing rate is used as the discount factor. Assets held under finance leases are subsequently accounted for in the same way as the Company's other assets.

The capitalised residual lease liability is recognised in the balance sheet as a liability, and the interest element of the lease payment is recognised in the income statement over the term of the lease.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Investments in group entities

Investments in group entities and associates are measured at cost. Dividends received that exceed the accumulated earnings in the group entity or the associate during the period of ownership are treated as a reduction in the cost of acquisition.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible assets, property, plant and equipment and investments in group entities is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists. Impairment losses on goodwill are not reversed.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Tilgodehavender, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. 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 diskontingsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Receivables

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment write-down of financial receivables.

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Cash

Cash comprise cash.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomheds-overtagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelse inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Liabilities

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Lease liabilities

Lease liabilities are measured at the net present value of the remaining lease payments including any guaranteed residual value based on the interest rate implicit in the lease.

Subordinate loan capital

Liabilities where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Subordinate loan capital is recognised using the same method as applies to liabilities.

Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Fair value

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

- Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities
- Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information
- Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

If a reliable fair value cannot be stated according to the above levels, the asset or liability is measured at cost.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabs-skat.

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash flow statement

The cash flow statement shows the Company's net cash flows broken down according to operating, investing and financing activities, the year's changes in cash and cash equivalents as well as the cash and cash equivalents at the beginning and the end of the year.

Cash flows from operating activities are calculated as the profit/loss for the year adjusted for non cash operating items, changes in working capital and paid corporate income tax.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with acquisitions and disposals of entities and activities and of intangible assets, property, plant and equipment and investments.

Cash flows from financing activities comprise changes in the size or composition of the Company's share capital and related expenses as well as raising of loans, repayment of interest bearing debt and payment of dividends to shareholders.

Cash and cash equivalents comprise cash, short term bank loans and short term securities which are readily convertible into cash and which are subject only to insignificant risks of changes in value.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Nøgletal

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

Financial ratios

The financial ratios stated under "Financial highlights" have been calculated as follows:

Resultat af primær drift Operating profit/loss	Resultat af drift før dagsværdi-reguleringer +/- andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger	Operating profit/loss before fair value adjustments +/- Other operating income and other operating expenses
Overskudsgrad Operating margin	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT) x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$	$\frac{\text{Operating profit (EBIT) x 100}}{\text{Revenue}}$
Bruttomargin Gross margin ratio	$\frac{\text{Bruttoresultat x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$	$\frac{\text{Gross margin x 100}}{\text{Revenue}}$
EBITDA margin EBITDA margin	$\frac{\text{Indtjening før renter, skat og amortiseringer (EBITDA) x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$	$\frac{\text{Earnings before interest, taxes and amortisations (EBITDA) x 100}}{\text{Revenue}}$
Afkastningsgrad Return on assets	$\frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$	$\frac{\text{Profit/loss from operating activities x 100}}{\text{Average assets}}$
Likviditetsgrad Current ratio	$\frac{\text{Omsætningsaktiver x 100}}{\text{Kortfristet gæld}}$	$\frac{\text{Current assets x 100}}{\text{Current liabilities}}$
Soliditetsgrad Equity ratio	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$	$\frac{\text{Equity at year-end x 100}}{\text{Total equity and liabilities, year-end}}$
Egenkapitalforrentning Return on equity	$\frac{\text{Årets resultat efter skat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	$\frac{\text{Profit/loss after tax x 100}}{\text{Average equity}}$

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2025	2024	2025	2024
Personaleomkostninger Staff costs				
Lønninger Wages/salaries	24.743.291	20.514.850	0	418.110
Pensioner Pensions	2.864.196	2.131.504	0	29.384
Andre omkostninger til social sikring Other social security costs	376.666	278.759	0	34.978
Andre personaleomkostninger Other staff costs	1.299.458	1.071.969	0	31.250
	<u>29.283.611</u>	<u>23.997.082</u>	<u>0</u>	<u>513.722</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede Average number of full-time employees	<u>46</u>	<u>29</u>	<u>0</u>	<u>1</u>

Koncern
Group

Ledelsen har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

Management has not received any remuneration during the financial year.

Finansielle indtægter
Financial income

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	43.112.717	50.583.247
Interest receivable, group entities				
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	1.949.593	0	1.949.593
Fair value adjustments of financial instruments				
Andre finansielle indtægter	<u>20.631.330</u>	<u>25.060.560</u>	<u>31.443.214</u>	<u>22.259.642</u>
Other financial income				
	<u>20.631.330</u>	<u>27.010.153</u>	<u>74.555.931</u>	<u>74.792.482</u>

Finansielle omkostninger
Financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	40.678.827	42.685.637	38.186.058	40.274.170
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter Fair value adjustments of financial instruments	23.740.887	31.135.273	0	0
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	<u>122.067.081</u>	<u>60.284.649</u>	<u>66.930.253</u>	<u>687.154</u>
	<u>186.486.795</u>	<u>134.105.559</u>	<u>105.116.311</u>	<u>40.961.324</u>

Skat af årets resultat
Tax for the year

Beregnet skat af årets skattepligtige				
indkomst	-10.575.916	2.809.079	379.822	4.464.178
Estimated tax charge for the year				
Årets regulering af udskudt skat	<u>113.746.167</u>	<u>22.173.322</u>	<u>-6.530.550</u>	<u>2.358.477</u>
Deferred tax adjustments in the year				
	<u>103.170.251</u>	<u>24.982.401</u>	<u>-6.150.728</u>	<u>6.822.655</u>

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	Modervirksomhed Parent company	
	2025	2024
Resultatdisponering Appropriation of profit/loss		
Forslag til resultatdisponering Recommended appropriation of profit/loss		
Overført resultat Retained earnings/accumulated loss	<u>113.001.879</u>	<u>-12.168.622</u>
	<u>113.001.879</u>	<u>-12.168.622</u>
Immaterielle anlægsaktiver Intangible assets		

Koncern
Group

DKK	Goodwill
Kostpris 1. januar 2025 Cost at 1 January 2025	<u>17.000.000</u>
Kostpris 31. december 2025 Cost at 31 December 2025	<u>17.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 Impairment losses and amortisation at 1 January 2025	3.400.000
Afskrivninger Amortisation for the year	<u>3.400.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025 Impairment losses and amortisation at 31 December 2025	<u>6.800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 Carrying amount at 31 December 2025	<u><u>10.200.000</u></u>
Afskrives over/Amortised over	5 år/years

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

Koncern
Group

DKK

Investerings- ejendomme Investment property	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Fixtures and fittings, other plant and equipment	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	Brugsretsaktiver Right to use assets	I alt Total
---------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----------------

Kostpris 1. januar 2025 Cost at 1 January 2025	4.935.826.162	2.297.529	1.130.199	2.559.696	4.941.813.586
Tilgange Additions	485.745.562	1.178.353	1.037.605	6.440.674	494.402.194
Afgange Disposals	<u>-11.968.271</u>	<u>-79.436</u>	<u>-982.171</u>	<u>0</u>	<u>-13.029.878</u>
Kostpris 31. december 2025 Cost at 31 December 2025	<u>5.409.603.453</u>	<u>3.396.446</u>	<u>1.185.633</u>	<u>9.000.370</u>	<u>5.423.185.902</u>
Opskrivninger 1. januar 2025 Revaluations at 1 January 2025	44.805.077	0	0	0	44.805.077
Årets opskrivninger Value adjustments for the year	467.519.793	0	0	0	467.519.793
Tilbageførelse af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver Reversal of accumulated revaluation of disposals	<u>-1.701.381</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.701.381</u>
Opskrivninger 31. december 2025 Revaluations at 31 December 2025	<u>510.623.489</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>510.623.489</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 Impairment losses and depreciation at 1 January 2025	0	928.175	713.071	840.212	2.481.458
Afskrivninger Depreciation	<u>0</u>	<u>374.138</u>	<u>-447.533</u>	<u>1.938.273</u>	<u>1.864.878</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025 Impairment losses and depreciation at 31 December 2025	<u>0</u>	<u>1.302.313</u>	<u>265.538</u>	<u>2.778.485</u>	<u>4.346.336</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 Carrying amount at 31 December 2025	<u>5.920.226.942</u>	<u>2.094.133</u>	<u>920.095</u>	<u>6.221.885</u>	<u>5.929.463.055</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 13.

Note 13 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. decemberConsolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December**Noter**

Notes to the financial statements

Investerings ejendomme

Investment property

Koncern

Group

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

The Group's investment properties are measured at fair value after the fair value hierarchy level 3.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets, approved by management, for the coming 10-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Gennemsnitlig diskonteringsfaktor; 6,45%
Inflationsrate; 2,00%
Gennemsnitlig afkastkrav; 4,45%
Deposita; 77.992.834 kr.

Lejeindtægter og omkostninger pr. m²:
Gennemsnitlig leje, bolig; 1.316 kr.
Gennemsnitlig OPEX; 211 kr.

Af koncernens investeringsejendomme er ejendomme med en samlet værdi på 5.553.700 t.kr. vurderet af uafhængige, ekstern udpegede vurderingsmænd. Den resterende del af koncernens investeringsejendomme er i årsregnskabet for 2025 målt på baggrund af overdragelsesaftaler indgået mellem tidligere og nuværende ejer. Det er ledelsens vurdering, at de i overdragelsesaftalerne fastsatte salgspriser svarer til dagsværdien i et aktivt marked pr. 31. december 2025.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Average discount rate; 6.45%
Inflation; 2.00%
Average exit yield 4.45%
Deposits; DKK 77,992,834

Rental income and costs per sqm:
Average rent, residential; DKK 1.316.
Average OPEX; DKK 211.

Investment properties with a total carrying amount of 5,553,700 DKK thousand have been valued by independent, external appraisers. The remaining portion of the Group's investment properties has, in the 2025 financial statements, been measured based on transfer agreements entered into between the former and current owners. Management considers the agreed property prices in the purchase agreements to correspond to fair value in an active market as at 31 December 2025.

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Finansielle anlægsaktiver
Investments

Koncern
Group

DKK

Tilgodehavender
hos tilknyttede
virksomheder
Receivables from
group entities

Andre
tilgodehavender
Other receivables

I alt
Total

Kostpris 1. januar 2025 Cost at 1 January 2025	12.818.214	5.051.343	17.869.557
Tilgange Additions	0	222.451	222.451
Afgange Disposals	-2.000.000	-4.541.334	-6.541.334
Kostpris 31. december 2025 Cost at 31 December 2025	10.818.214	732.460	11.550.674
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 Carrying amount at 31 December 2025	<u>10.818.214</u>	<u>732.460</u>	<u>11.550.674</u>

Modervirksomhed
Parent company

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	I alt Total
DKK			
Kostpris 1. januar 2025 Cost at 1 January 2025	1.051.694.411	633.675.354	1.685.369.765
Tilgange Additions	100.699.527	65.000.000	165.699.527
Afgange Disposals	0	-156.841.667	-156.841.667
Kostpris 31. december 2025 Cost at 31 December 2025	1.152.393.938	541.833.687	1.694.227.625
Værdireguleringer 1. januar 2025 Value adjustments at 1 January 2025	-124.105.799	0	-124.105.799
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år Reversal of prior year impairment losses	124.105.799	0	124.105.799
Værdireguleringer 31. december 2025 Value adjustments at 31 December 2025	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 Carrying amount at 31 December 2025	<u>1.152.393.938</u>	<u>541.833.687</u>	<u>1.694.227.625</u>

Modervirksomhed
Parent company

Tilknyttede virksomheder
Group entities

Navn Name	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK	Resultat Profit/loss DKK
Nordhusene Red ApS	Fredericia	100,00 %	290.586.850	-1.164.937
Nordhusene Green ApS	Fredericia	100,00 %	416.817.975	22.146.724
Nordhusene Blue ApS	Fredericia	100,00 %	187.441.613	14.914.212
Nordhusene White ApS	Fredericia	100,00 %	132.035.100	11.306.196
Nordhusene ApS	Fredericia	100,00 %	7.563.302	-2.481.770

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Langfristede gældsforpligtelser
Non-current liabilities other than provisions

		Koncern Group			
		Gæld i alt 31/12 2025 Total debt at 31/12 2025	Kortfristet andel Short-term portion	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
DKK					
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	3.499.839.297	56.219.016	3.443.620.281	2.763.384.925
	Leasingforpligtelser Lease liabilities	6.148.726	2.337.555	3.811.171	0
	Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	488.507.496	121.998.986	366.508.510	363.513.707
		<u>3.994.495.519</u>	<u>180.555.557</u>	<u>3.813.939.962</u>	<u>3.126.898.632</u>
		Modervirksomhed Parent company			
		Gæld i alt 31/12 2025 Total debt at 31/12 2025	Kortfristet andel Short-term portion	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
DKK					
	Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	456.619.518	0	456.619.518	334.620.531
		<u>456.619.518</u>	<u>0</u>	<u>456.619.518</u>	<u>334.620.531</u>

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Afledte finansielle instrumenter
Derivative financial instruments

Koncern
Group

Renterisici

Koncernen har indgået flererenteloftsaftaler med danske banker.

Renteloftsaftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisiko forbundet med prioritetsgælden.

Aftalernes nominelle værdi er 1.018.464.462 kr. med udløb mellem juni 2027 og september 2029.

Der er foretaget loft af den variable rente DKK-CIBOR med en fast rente på mellem 2,25% - 4,50%. Dagsværdien beregnes af Danske Bank efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2025.

Dagsværdien af renteloftsaftalen beløber sig til samlet 672.952 kr. pr. 31. december 2025. Dagsværdien af renteloftsaftalen er indregnet som andre tilgodehavender.

Dagsværdioplysninger
Fair value disclosures

Koncernen har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:
The Group has the following assets and liabilities measured at fair value:

DKK

Koncern
Group

Dagsværdi, ultimo
Fair value at year end

Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen
Unrealised fair value adjustments for the year, recognised in the income statement

Dagsværdiniveau
Fair value level

Group

Interest rate risks

The Group has entered into a interest rate cap agreements with Danish banks.

The interest rate cap agreements have been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt.

The nominal amount of the agreement is DKK 1,018,464,462 and the termination date is between June 2027 and September 2029.

The floating rate DKK-CIBOR has been capped at a fixed rate of 2.25% - 4.50% p.a. The fair value has been calculated by Danske Bank based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2025.

The fair value of the interest rate cap amounts to DKK 672,952 at 31 December 2025. The fair value of the interest rate cap has been recognised as other receivables.

Renteloftsaftale
Interest rate cap

672.952

-23.740.887

2

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.

Modervirksomhed
Parent company

Virksomheden er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter og udbytter.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral

As management company, the Company is jointly taxed with other Danish group entities. The Company is jointly and severally with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interests and dividends.

The Company has as part of its normal course of business, entered into customary executory contracts.

Koncern
Group

Til sikkerhed for koncernens gæld over for kreditinstitutter er stillet pant i koncernens investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på 5.920.226.942 kr.

As security for the group's debt to credit institutions, assets for a total amount of DKK 5,920,226,942 have been pledged as collateral or otherwise charged.

Modervirksomhed
Parent company

Til sikkerhed for dattervirksomheders gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i kapitalandele med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på 1.090.353.460 kr.

Investments and subsidiaries at a carrying amount of DKK 1,090,353,460 at 31 December 2025 have been put up as security for subsidiaries' debt to mortgage credit institutions.

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Nærtstående parter
Related parties

Koncern
Group

Nordhusene Holding ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
Nordhusene Holding ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse
Parties exercising control

<u>Nærtstående part</u> <u>Related party</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u> <u>Domicile</u>	<u>Grundlag for bestemmende</u> <u>indflydelse</u> <u>Basis for control</u>
Niam VII Luxembourg S.à.r.l. Parent company XX	Luxembourg	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber
Information about consolidated financial statements

<u>Modervirksomhed</u> <u>Parent</u>	<u>Hjemsted</u> <u>Domicile</u>	<u>Rekvirering af modervirksom-</u> <u>hedens koncernregnskab</u> <u>Requisitioning of the parent</u> <u>company's consolidated financial</u> <u>statements</u>
Niam Nordic VII AB	Stockholm, Sweden	www.niam.com

Transaktioner med nærtstående parter
Related party transactions

DKK	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Koncern Group		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	40.678.827	42.685.637
Andre eksterne omkostninger Other external expenses	433.536	68.187
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	13.238.530	13.860.376
Ansvarlig lånekapital fra tilknyttede virksomheder Subordinate loan capital from group entities	556.943.689	682.464.151

Nordhusene Holding ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements
1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	Koncern Group	
	2025	2024
Reguleringer		
Adjustments		
Af- og nedskrivninger Amortisation/depreciation and impairment losses	6.509.729	4.636.607
Finansielle indtægter Financial income	-20.631.330	-27.010.151
Finansielle omkostninger Financial expenses	186.798.230	134.871.140
Skat af årets resultat Tax for the year	103.170.251	24.982.401
Investeringsjendomme Investment property	<u>-466.587.207</u>	<u>8.395.883</u>
	<u>-190.740.327</u>	<u>145.875.880</u>
Ændring i driftskapital		
Changes in working capital		
Ændring i tilgodehavender Change in receivables	31.749.243	25.907.069
Ændring i leverandørgæld m.v. Change in trade and other payables	<u>-32.999.623</u>	<u>-68.672.123</u>
	<u>-1.250.380</u>	<u>-42.765.054</u>
Køb af virksomheder og aktiviteter		
Acquisition of enterprises and activities		
Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment	0	1.644.093
Tilgodehavender Receivables	0	1.079.545
Likvide beholdninger Cash	0	1.316.485
Bankgæld Bank debt	0	-63.124
Udskudt skat Deferred tax	0	805.968
Anden gæld Other payables	<u>0</u>	<u>-5.137.718</u>
	0	-354.751
Goodwill Goodwill	<u>0</u>	<u>17.000.000</u>
Kontant kostpris Cost of acquisition paid in cash	<u>0</u>	<u>16.645.249</u>
Likvider, ultimo		
Cash and cash equivalents at year-end		
Likvide beholdninger ifølge balancen Cash according to the balance sheet	<u>30.227.719</u>	<u>50.017.711</u>
	<u>30.227.719</u>	<u>50.017.711</u>