

# REK Berlin Investor Holding ApS

**Baggersgade 7B, st., 5800 Nyborg**

**Årsrapport for 2025**

CVR-nr. 38 00 13 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11/05/2026

**Jesper Kim Pedersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter til årsregnskabet	13

---

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 11. maj 2026

### Direktion

**Jesper Kim Pedersen**  
direktør

### Bestyrelse

**Søren Krarup**  
formand

**Niels Peter Nielsen**

**Brian Djernes**

**Thomas Hjort Winther**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i REK Berlin Investor Holding ApS

### Konklusion

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.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for REK Berlin Investor 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 ("regnskabet").

### 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 regnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningseenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense M, den 11. maj 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Line Hedam**

statsautoriseret revisor

mne27768

**Brian Petersen**

statsautoriseret revisor

mne33722

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	REK Berlin Investor Holding ApS Baggersgade 7B, st. 5800 Nyborg CVR-nr: 38 00 13 29 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Nyborg
<b>Bestyrelse</b>	Søren Krarup, formand Niels Peter Nielsen Brian Djernes Thomas Hjort Winther
<b>Direktion</b>	Jesper Kim Pedersen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

(TDKK)	Koncern				
	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	43.309	43.370	42.664	40.594	37.860
Bruttofortjeneste	42.357	1.994	-59.861	-70.043	102.643
Resultat af primær drift	34.089	-6.616	-66.443	-75.210	97.534
Resultat af finansielle poster	-9.800	-10.354	-6.731	-12.333	-14.258
Årets resultat	22.405	-9.525	-61.243	-72.735	72.369
<b>Balance</b>					
Balancesum	786.933	789.133	876.387	956.562	1.041.091
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.701	6.748	4.241	5.123	27.595
Egenkapital	324.047	301.344	345.014	405.824	478.697
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	10.727	10.641	18.551	9.576	875
- investeringsaktivitet	30.817	32.735	-4.799	-10.776	-27.804
- finansieringsaktivitet	-33.725	-72.615	-13.175	3.720	23.319
Årets forskydning i likvider	7.819	-29.239	577	2.520	-3.610
Antal medarbejdere					
	20	17	13	12	13
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin	97,8%	4,6%	-140,3%	-172,5%	271,1%
Overskudsgrad	78,7%	-15,3%	-155,7%	-185,3%	257,6%
Afkastningsgrad	4,3%	-0,8%	-7,6%	-7,9%	9,4%
Soliditetsgrad	41,2%	38,2%	39,4%	42,4%	46,0%
Egenkapitalforrentning	7,2%	-2,9%	-16,3%	-16,4%	16,3%

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i udlejningsejendomme, primært boligejendomme, beliggende i Berlin. Investeringerne foretages via tyske dattervirksomheder.

### Udvikling i året

Koncernen udviser et overskud på 24.289 t.kr. før skat og 22.405 t.kr. efter skat. Årets resultat eksklusiv værdiregulering af ejendomme anses for tilfredsstillende, men under forventningerne til året som følge af øgede direkte ejendomsomkostninger. Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme på 19.078 t.kr. før skat hhv. 16.059 t.kr. efter skat.

Egenkapitalen inkl. minoriteter udgør 324.047 t.kr. pr. 31.12.2025 i forhold til en koncernbalancesum på 786.933 t.kr.

### Rentersici

Selskabet og koncernen er påvirket af renteutviklingen og den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin.

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

Resultatet før værdiregulering af ejendomme, skat og minoriteter i 2026 forventes at stige i niveauet 3-5 mio. kr. Den planlagte afhændelse af ejendomme forventes at udløse en gevinst før skat og minoriteter i niveauet 5-15 mio. kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	Koncern		Morderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Nettoomsætning		43.309	43.370	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		19.078	-25.707	0	0
Direkte omkostninger		-13.223	-10.857	0	0
Andre eksterne omkostninger		-6.807	-4.812	-64	-49
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>42.357</b>	<b>1.994</b>	<b>-64</b>	<b>-49</b>
Personaleomkostninger	1	-8.006	-8.333	-51	-51
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-262	-277	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>34.089</b>	<b>-6.616</b>	<b>-115</b>	<b>-100</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	11.968	-10.077
Finansielle indtægter	3	236	879	0	5
Finansielle omkostninger		-10.036	-11.233	0	-9
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.289</b>	<b>-16.970</b>	<b>11.853</b>	<b>-10.181</b>
Skat af årets resultat	4	-1.884	7.445	-1.958	-2.278
<b>Årets resultat</b>	5	<b>22.405</b>	<b>-9.525</b>	<b>9.895</b>	<b>-12.459</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Investeringsejendomme	6	751.386	762.235	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	646	796	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>752.032</b>	<b>763.031</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	173.949	161.839
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	3	3	0	0
Deposita	9	6.772	6.673	0	0
Andre tilgodehavender	9	6.213	6.325	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>12.988</b>	<b>13.001</b>	<b>173.949</b>	<b>161.839</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>765.020</b>	<b>776.032</b>	<b>173.949</b>	<b>161.839</b>
Råvarer og hjælpematerialer		268	301	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>268</b>	<b>301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		561	1.080	0	0
Andre tilgodehavender		2.992	1.383	0	0
Periodeafgrænsningsposter	10	72	80	72	80
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.625</b>	<b>2.543</b>	<b>72</b>	<b>80</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.020</b>	<b>10.257</b>	<b>222</b>	<b>248</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.913</b>	<b>13.101</b>	<b>294</b>	<b>328</b>
<b>Aktiver</b>		<b>786.933</b>	<b>789.133</b>	<b>174.243</b>	<b>162.167</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(TDKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Selskabskapital	11	5.000	5.000	5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	81.924	69.814
Reserve for valutaomregning		-118	-276	0	0
Overført resultat		150.956	141.077	68.914	70.987
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>155.838</b>	<b>145.801</b>	<b>155.838</b>	<b>145.801</b>
Minoritetsinteresser		168.209	155.543	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>324.047</b>	<b>301.344</b>	<b>155.838</b>	<b>145.801</b>
Hensættelse til udskudt skat	12	18.264	16.306	18.264	16.306
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>18.264</b>	<b>16.306</b>	<b>18.264</b>	<b>16.306</b>
Gæld til realkreditinstitutter		307.996	246.228	0	0
Deposita		6.783	6.684	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>314.779</b>	<b>252.912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	13	107.688	202.645	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.438	3.850	84	49
Selskabsskat		163	172	0	0
Anden gæld		13.747	10.223	57	11
Periodeafgrænsningsposter	14	1.807	1.681	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>129.843</b>	<b>218.571</b>	<b>141</b>	<b>60</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>444.622</b>	<b>471.483</b>	<b>141</b>	<b>60</b>
<b>Passiver</b>		<b>786.933</b>	<b>789.133</b>	<b>174.243</b>	<b>162.167</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Begivenheder efter balancedagen	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

## Egenkapitalopgørelse

### Koncern

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for valuta-omregning	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minoritets-interesser	Minoritets-interesser	I alt
Egenkapital 1. januar	5.000	-276	141.077	145.801	155.543	301.344
Valutakursregulering	0	158	0	158	166	324
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-16	-16	-10	-26
Årets resultat	0	0	9.895	9.895	12.510	22.405
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.000</b>	<b>-118</b>	<b>150.956</b>	<b>155.838</b>	<b>168.209</b>	<b>324.047</b>

### Moderselskab

(TDKK)	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	5.000	69.814	70.987	145.801
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	142	0	142
Årets resultat	0	11.968	-2.073	9.895
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.000</b>	<b>81.924</b>	<b>68.914</b>	<b>155.838</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	Koncern	
		2025	2024
Årets resultat		22.405	-9.525
Regulering	15	-7.132	28.893
Ændring i driftskapital	16	5.189	1.111
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>20.462</b>	<b>20.479</b>
Renteindbetalinger og lignende		236	879
Renteudbetalinger og lignende		-10.036	-11.233
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>10.662</b>	<b>10.125</b>
Betalt selskabsskat		65	516
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>10.727</b>	<b>10.641</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-121	-639
Salg af materielle anlægsaktiver		36.404	39.109
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		112	377
Køb af minoritetsandele		2	-3
Køb af investeringsejendomme		-5.580	-6.109
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>30.817</b>	<b>32.735</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-33.701	-38.104
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-13
Egenkapitalposter i øvrigt		-52	0
Betalt udbytte		0	-34.300
Andre reguleringer		28	-198
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-33.725</b>	<b>-72.615</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>7.819</b>	<b>-29.239</b>
Likvider 1. januar		10.257	39.458
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-56	38
<b>Likvider 31. december</b>		<b>18.020</b>	<b>10.257</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		18.020	10.257
<b>Likvider 31. december</b>		<b>18.020</b>	<b>10.257</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Personaleomkostninger

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lønninger	6.486	6.418	51	51
Pensioner	505	456	0	0
Andre omkostninger til social sikring	750	1.064	0	0
Andre personaleomkostninger	265	395	0	0
	<b>8.006</b>	<b>8.333</b>	<b>51</b>	<b>51</b>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<b>1.214</b>	<b>1.212</b>	<b>51</b>	<b>51</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	262	277	0	0
	<b>262</b>	<b>277</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3. Finansielle indtægter

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Andre finansielle indtægter	157	879	0	5
Valutakursreguleringer	79	0	0	0
	<b>236</b>	<b>879</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

### 4. Skat af årets resultat

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Årets aktuelle skat	78	162	0	0
Årets udskudte skat	1.958	2.278	1.958	2.278
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-152	-533	0	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	-9.352	0	0
	<b>1.884</b>	<b>-7.445</b>	<b>1.958</b>	<b>2.278</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Resultatdisponering

(TDKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Betalt ekstraordinært udbytte	0	20.300	0	20.300
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	11.968	-10.077
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	12.510	2.934	0	0
Overført resultat	9.895	-32.759	-2.073	-22.682
	<b>22.405</b>	<b>-9.525</b>	<b>9.895</b>	<b>-12.459</b>

### 6. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern	Investerings- ejendomme
(TDKK)	
Kostpris 1. januar	652.213
Valutakursregulering	778
Tilgang i årets løb	5.580
Afgang i årets løb	-20.243
Kostpris 31. december	<u>638.328</u>
Værdireguleringer 1. januar	110.022
Valutakursregulering	130
Årets værdireguleringer	4.670
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.764
Værdireguleringer 31. december	<u>113.058</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>751.386</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Som beskrevet i regnskabspraksis måles koncernens investeringsejendomme til dagsværdi baseret på eksterne vurderinger og ledelsesestimater. Ledelsens estimat er baseret på en afkastbaseret model. En ekstern vurderingsmand har bistået i vurderingen af ejendommene til en samlet dagsværdi på 482 mio. kr. For andre ejendomme på i alt 207 mio. kr. er dagsværdien beregnet af ledelsen baseret på tidligere års eksterne vurderinger, nøgletal fra de eksterne vurderinger og ledelsens eget skøn.

Afkastet af den samlede ejendomsportefølje udgør et gennemsnit på 4,2% (2024: 4,4%), med en gennemsnitlig prisfaktor på 18,4 gange den årlige leje (2024: 17,9) og en gennemsnitlig markedspris på 14.724 kr. pr. m<sup>2</sup> (2024: 14.460 pr. m<sup>2</sup>). Hvis markedsprisen blev beregnet ved hjælp af et alternativt afkast på 4,5%, ville dagsværdien i stedet beløbe sig til 648 mio. kr.

Koncernen har opdelt flere ejendomme i ejerlejligheder. Ejendommene behandles som investeringsejendomme indtil det tidspunkt, hvor koncernen har til hensigt at sælge individuelle ejerlejligheder. Omkostninger forbundet med opdeling i ejerlejligheder er tillagt ejendommenes kostpris.

Ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder og hvor salget er påbegyndt udgør 62 mio. kr. og måles til dagsværdi baseret på forventet nettosalgspris pr. m<sup>2</sup> med fradrag for forventede omkostninger og risiko for prisudsving frem til afståelsestidspunktet. Ejerlejligheder til salg vurderes til en gennemsnitlig pris på 23.283 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Igangværende byggeprojekter beløber sig til 0,2 mio. kr., som er tillagt til dagsværdi.

Alle koncernens ejendomme er beliggende i Berlin og er primært boligejendomme. Antallet af ledige lejemål i porteføljen er lavt.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Materielle anlægsaktiver

Koncern	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
(TDKK)	
Kostpris 1. januar	1.344
Valutakursregulering	2
Tilgang i årets løb	121
Afgang i årets løb	-10
Overførsler i årets løb	1.787
Kostpris 31. december	3.244
Ned- og afskrivninger 1. januar	548
Valutakursregulering	2
Årets afskrivninger	262
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1
Overførsler i årets løb	1.787
Ned- og afskrivninger 31. december	2.598
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>646</b>

### 8. Kapitalandele i dattervirksomheder

(TDKK)	Moderselskab	
	2025	2024
Kostpris 1. januar	92.025	92.025
Kostpris 31. december	92.025	92.025
Værdireguleringer 1. januar	69.814	100.827
Årets resultat	11.968	-10.077
Modtagne udbytter	0	-21.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	142	64
Værdireguleringer 31. december	81.924	69.814
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>173.949</b>	<b>161.839</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Berlin Wohnungs Invest K/S	Nyborg	60%

Berlin Wohnungs Invest K/S ejer andele i 7 tyske datterselskaber. Oplysninger om dattervirksomheder er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 97a stk. 4.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Deposita	Andre tilgode- havender
(TDKK)			
Kostpris 1. januar	195	6.673	6.325
Tilgang i årets løb	0	100	0
Afgang i årets løb	0	-1	-112
Kostpris 31. december	195	6.772	6.213
Nedskrivninger 1. januar	192	0	0
Nedskrivninger 31. december	192	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3</b>	<b>6.772</b>	<b>6.213</b>

### 10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### 11. Selskabskapital

	Antal	Nominal værdi
		TDKK
A-aktier	500.000	500
B-aktier	4.500.000	4.500
		<b>5.000</b>

### 12. Hensættelse til udskudt skat

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	16.306	23.380	16.306	14.028
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	-9.352	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	1.958	2.278	1.958	2.278
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>18.264</b>	<b>16.306</b>	<b>18.264</b>	<b>16.306</b>

## Noter til årsregnskabet

### 13. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(TDKK)	Koncern		Moterselskab	
	2025	2024	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	30.674	24.427	0	0
Mellem 1 og 5 år	277.322	221.801	0	0
Langfristet del	307.996	246.228	0	0
Inden for 1 år	107.688	202.645	0	0
	<b>415.684</b>	<b>448.873</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deposita</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.783	6.684	0	0
Langfristet del	6.783	6.684	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>6.783</b>	<b>6.684</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 14. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Finansielle indtægter	-236	-879
Finansielle omkostninger	10.036	11.233
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	262	277
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-19.078	25.707
Skat af årets resultat	1.884	-7.445
	<b>-7.132</b>	<b>28.893</b>

## Noter til årsregnskabet

### 16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

(TDKK)	Koncern	
	2025	2024
Ændring i varebeholdninger	33	-25
Ændring i tilgodehavender	-1.082	280
Ændring i leverandører mv.	6.238	856
	<b>5.189</b>	<b>1.111</b>

### 17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Prioritetsgæld på 416 mio. kr. er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 751 mio. kr. pr. 31. december 2025.

Deposita under anlægsaktiver er deponeret som sikkerhed for lejernes indbetalte depositum.

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernen har to investeringsejendomme, som er beliggende på lejet grund. Lejeaftalerne løber indtil henholdsvis år 2053 og 2065. Ved lejeaftalernes udløb overdrages bygningerne til ejeren af grunden med kompensation i henhold til en sagkyndig vurdering af dagsværdien.

Der er forpligtelser til at betale husleje for grunden indtil mindst år 2065. Forpligtelsen er 31 mio. kr.

### 18. Nærtstående parter

#### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7. Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er på normale markedsvilkår.

### 19. Efterfølgende begivenheder

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

## Noter til årsregnskabet

### 20. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REK Berlin Investor Holding ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2025 er aflagt i TDKK.

#### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

#### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet REK Berlin Investor Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

#### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## Noter til årsregnskabet

### 20. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

#### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter fra udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens omkostninger i forbindelse med varmforsyning og bidrag til dækning af driftsomkostninger, der i sidste ende ligger hos lejereren, modregnes i betalte omkostninger i balancen som andre tilgodehavender eller gæld.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

##### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af ejendomsomkostninger, disse omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

##### Personaleomkostninger

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

##### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

##### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

##### Finansielle poster

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

##### Skat af årets resultat

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

## Noter til årsregnskabet

### 20. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

###### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

###### Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år
---	--------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Noter til årsregnskabet

### 20. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

#### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og andre tilgodehavender.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af fyringsolie til koncernens ejendomme og måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Noter til årsregnskabet

### 20. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

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

#### *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

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

#### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

#### *Likvider*

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\text{Bruttofortjeneste} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Overskudsgrad	$\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Afkastningsgrad	$\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$